

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית-החליטה ביום :

05/02/2023

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

05/03/2023

תכנית מס' 101-0934745

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

יהושוע בן נון 23 - תוספת בינוי לבניין קיים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בחלקה פינתית, בשטח של 911 מ"ר בה קיים מבנה בן 2 קומות, אופייני, המיועד לשימור בהתאם לתכנית 2878, בחלקה נותרו זכויות בניה נרחבות שטרם נוצלו בהתאם לתכנית זו. הבנייה המוצעת כוללת: הגבהת גג המבנה הקיים, וכן בצמוד אליו מבנה חדש בן 5 קומות. התכנית המוגשת הינה בהתאם לעקרונות תכנית האב למושב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית יהושוע בן נון 23 - תוספת בינוי לבניין קיים

מספר התכנית 101-0934745

1.2 שטח התכנית 0.911 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220540 קואורדינאטה X

629840 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יהושע בן נון פינת רחוב אסא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	יהושע בן נון	23	

מושבה גרמנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30008	מוסדר	חלק	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



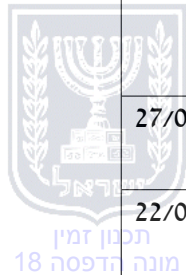
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/1989		4014	3693	תכנית זו מחליפה את תכנית 2878 בתחומה	החלפה	2878
22/03/1996		2390	4393	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022. הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959			0	תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 שבתחומה	החלפה	מתאר / 62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 21 09/02/2023	צביקה רוזנבלום	19/01/2023	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 41 19/01/2023	צביקה רוזנבלום	19/01/2023	1	1: 200	מנחה	טבלת שטחים
לא		15: 08 12/05/2021	ארז קפלן	23/12/2020	2	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		15: 23 18/05/2021	משה שפירא	08/04/2021		1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא		11: 31 07/06/2021	צביקה רוזנבלום	15/12/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ג'רמי מארק לאבוול (1)			ירושלים	יהושע בן נון	23	02-5407090		natan@spero-law.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מספר דרכון ארה"ב 483770486.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'רמי מארק לאבוול			ירושלים	יהושע בן נון	23	02-5407090		natan@spero-law.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002		ירושלים	הפלמ"ח	43	02-6648018		officerozenblum@gmail.com
	סוקר עצים	ארז קפלן			ירושלים	(1)	1			kaplanerez@gmail.com
אדריכלות	הנדסאי	צביקה רוזנבלום	19218		ירושלים	ניות	62			officerozenblum@gmail.com
שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	(2)	38	02-6255520		

(1) כתובת: מסריק 1 ירושלים.

(2) כתובת: לייב יפה 38 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת בניה, תוספת יח"ד ושימור הבית הקיים ברחוב יהושע בן נון 23 בירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות בדבר קווי בנין.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת מספר יח"ד בתכנית.
6. קביעת מספר קומות במבנים.
7. קביעת הוראות בדבר שלבי ביצוע.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתרי איכלוס.
9. קביעת הוראות בדבר בנין לשימור.
10. קביעות הוראות לבנוי ועיצוב אדריכלי.
11. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
12. קביעת תכסית בינוי.
13. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
14. קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

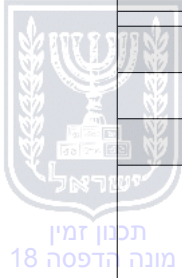
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	911	100
סה"כ	911	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	919.26	100
סה"כ	919.26	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בנין לשימור</b> שיפוץ מעטפת המבנה :</p> <p>החלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פירוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים. גמישות: יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה שינוי במפלס ה-0.00. מרפסות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</li> <li>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</li> <li>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד.</li> <li>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</li> <li>5. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך.</li> <li>6. כל סטייה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת.</li> </ol> <p>פתרון למרחבים מוגנים בחלקים ההיסטוריים של המבנה יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בלבד.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 30% מתכסית המגרש יגונן ללא ריצוף.</li> <li>2. תואי חפירת המרתף יהיה בכפוף להנחיות מהנדס שימור לשמירת יציבות המבנה.</li> <li>3. לא תותר בניה מתחת לרמפת החניה.</li> </ol>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה תת קרקעית במלואה כמצוין בנספח הבינוי.</p>



4.1	מגורים ב'
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים לרחוב או לשטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות כדוגמת הבנין. גובה גדרות (שאינן לשימור) לא יעלה על 3 שורות אבן כלפי הרחוב ובהתאם לגובה הגדרות לשימור.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. הוראות השימור על פי סעיף 6.2 הינן מחייבות וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>שיפוץ מעטפת הבנין הקיים:</p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים בהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קימת ו/או סילוקה, וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בניה ושחזור על סמך תיק התיעוד שיוכן לאותם בניינים.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה יהיו כמצוין בתשריט. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>תנאי למתן טופס 4:</p> <p>שימור בפועל של חלקי המבנה שהוגדרו לשימור לשביעות רצונם של ממוני השימור ברשות המקומית.</p>
יב	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%</p>
יג	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>  היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
יד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b>  סימון מהתשריט "עץ/קבוצת עצים לשימור" על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור". יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם, חפירה ו/או שינוי ו/או עבודות פיתוח ייעשה במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים. 2. תנאי למתן היתר בניה בתכנית בה מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. 3. עץ מספר 13, המסומן לשימור, יסומן לעת תחילת עבודות הבניה ולא תותר פגיעה בו ובסביבת הרדיוס המסומן בו בנספח הבינוי</p>
טו	<p><b>ניהול מי נגר</b>  עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>
טז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100: 1.  2. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות.  3. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.  4. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית ירושלים.  5. תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.  6. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.  7. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.  8. תנאי בהליך רישוי יהיה הצגת חו"ד הנדסית מטעם קונסטרוקטור שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, ותכלול את הפעולות ההנדסיות הדרושות לביצוע בתחום התכנית, להבטחת יציבות הקרקע, הגדר הקיימת, והאלמנטים הבנויים בגבול המגרשים השכנים לשם מניעת פגיעה</p>



מגורים ב'	4.1
אפשרית בהם. 9. תנאי בהליך רישוי יהיה הגשת מסמך אקוסטי להפחתת רעש מהמערכות המכניות של החניון.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מ"ר	מ"ר
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
114	מגורים ב'	911	1081 (1)	227 (1)	26 (1)	349	8	17.5 (2)	5	(3)	(3)	(3)	(3)	114	114	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- קווי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט. קו בנין צידי ימני לא יפחת מ-3 מ'.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד, לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.
- לא יותר ניוד שטחים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת.
- סך השטח לבניה עיקרי ושרות, לא כולל חניה וממ"דים הינו  $1230 = 135\%$  מ"ר, כאשר שטח הממ"דים נכלל בשטחי השרות מעל ה-00.0 והינו 104 מ"ר מתוך ה-227 מ"ר המפורטים בטבלה.

הערות לגובה המבנה:

- מעל גובה זה יתאפשר בינוי עבור חדר יציאה לגג ומערכות טכניות בלבד, וכן מעקה בגובה תיקני בהתאם לנספח הבינוי.
- גובה הבינוי של המבנה לשימור יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הערה ה לענין סך השטחים המותרים.
- הערות ו, ז, להלן.
- ראה הערה א להלן.



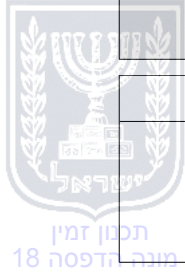
**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2817/0 "ירושלים, עמק רפאים" י"פ : 1091 עמ" 1469 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	שימור
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה השלמת תיק תיעוד מלא הכולל סקר הנדסי, וסקר צבע באישור מחלקת השימור.</p> <p>2. היתר הבנייה יכלול את שימור הבניין ורשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור.</p> <p>3. לא יותרו שינויים או הריסת חזיתות לשימור למעט לצרכי שימור שיחזור ושיקום.</p> <p>4. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבמבנה לרבות פרטי הבניין הקיימים בו בפנים ובחוץ, לרבות אבן מקורית, פתחים, כתובות, תבליטים. פרטי הגג, מזחלות ומרזבים יהיו כדוגמת הפרטים המקוריים ובתאום עם מחלקת שימור.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול את שימור הבניין וקביעת שילוט בגדר המגרש לציון האתר לשימור.</p> <p>ההיתר יכלול הוספות הוראות שימור כולל פרטים לשחזור/ שימור על גבי התוכנית בהתאם למסקנות תיק התיעוד המאושר.</p> <p>6. יותרו שינויים בפנים המבנה בהיתר בניה בכפוף לתיק תיעוד מלא ותאום מול מחלקת השימור.</p> <p>7. הכנת תכניות השימור תיעשה על ידי אדריכל מומחה בתחום השימור בתיאום עם ממוני השימור ברשות המקומית.</p> <p>8. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע / ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בנוי בפועל.</p> <p>9. הגבהת גג רעפים ושחזור לפי מקור ועל פי הנחיות מהנדס שימור.</p>
6.3	
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישי לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות בהתאם להוראות החוק.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	התכנית תבוצע בהינף אחד, עבודות שימור שיקום ושיחזור המבנה יהיו כמקשה אחת עם שאר העבודות במבנה.	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

