

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0357319

בריכה, מבנה ציבור ומבנה מסחר ומשרדים, בית חנינה, ירושלים

ירושלים

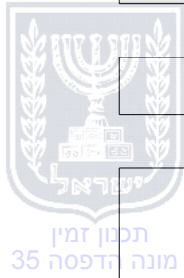
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חלקות 31 בגוש 30548 וחלק מחלקה 1 בגוש 31311 נמצאות בכניסה לשכונת בית חנינה על התפר עם שכונת שועפט וצמוד לקו הרכבת הקלה, בין דרך בית חנינה לרחוב אל מרכז. שתי החלקות יוצרים שטח מלבני, בשיפוע של 10%-20% הפונה מערבה. בשטח חלה תכנית במ/3457א המייעדת את השטח למוסד עם אפשרות לשימושים סחירים.

התכנית החדשה מייעדת את רוב השטח למבני ציבור: מבנה רב שימושי לבריכת שחייה חדרי חוגים, כושר ושימושים נילוויים. אולם ספורט מקורה ומבנה למועדון קשישים ושימושים נוספים. יתרת השטח מיועדת למסחר ומשרדים וככר עירונית כהמשך למרקם הקיים ברחוב. הבינוי באגף שמשיק לדרך בית חנינא יהיה על קו 0 ויחזק את המרקם העירוני ומבני הציבור שבעורף יחזקו את המרקם החברתי בשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בריכה, מבנה ציבור ומבנה מסחר ומשרדים, בית חנינה, ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0357319	מספר התכנית	
14.833 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221775

קואורדינאטה Y 636475

1.5.2 תיאור מקום

דרום שכונת בית חנינה, על דרך בית חנינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	דרך בית חנינה	1	

שכונה בית חנינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30548	לא מוסדר	חלק	31	
31311	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
30548	30548

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא	במ/ 3457 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



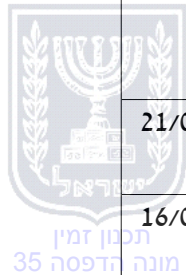
תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 5166/ב.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62	החלפה	62
29/03/2004	2475	5286	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 8000	כפיפות	8000
19/04/1996	2778	4400	תכנית זו מחליפה את תכנית במ/3457/א	החלפה	במ/3457/א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלרואי רועי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלרואי רועי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	12/09/2018	אלרואי רועי	23/09/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/04/2017	אמאב תחבורה	01/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/04/2017	מיכאל שוורץ	21/06/2017		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666		vnrevital@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6296666		vnrevital@jerusalem.muni.il

(1) כתובת: כיכר ספרא 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	שמאי	6	02-9438307		a-jerusalem@land.gov.il

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	אלרואי רועי	81836		ירושלים	יד חרוצים	4	02-6736884		roeyalroey@gmail.com
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4			mshv@mshv.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אמאב תחבורה			ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992	02-6726995	eldad@amav.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

קביעת שימושים והוראות למתחם רב תכליתי לצרכי ציבור וקהילה וקביעת הוראות בדבר הקמת מבנים בשימוש מסחר ומשרדים על דרך בית חנינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לשטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח למסחר ומשרדים ולשביל ולככר עירונית (ב) קביעת בינוי להקמת בניינים חדשים בשטח התכנית בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי להקמת בריכת שחיה, אולם ספורט ושטחים לשימושי ספורט ופנאי וקהילה, וכן מבנה לחנייה, בתחום תא שטח מס' 1 בהתאם לנספח בינוי ופיתוח מס' 1
2. קביעת בינוי להקמת מועדון ומרכז חברתי לקשישים, מועדון נוער ושטחים לשימושי ציבוריים לצרכי קהילה
3. קביעת בינוי להקמת תא שטח מס' 2 בהתאם לנספח בינוי ופיתוח מס' 1
4. קביעת קווי בניין מירביים לרבות קו בניין אפס מחייב לאורך דרך רמאללה.
- ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה
- ד. קביעת הוראות בינוי להקמת ארקדה לאורך דרך רמאללה בתא שטח מס' 2 ו-4, בהתאם לנספח הבינוי
- ה. קביעת הוראות לפיתוח שטחים פתוחים ופיתוח שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי והוראות לתחזוקתם

ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה

ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה

ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ט. קביעת הוראות בגין הקמת ככר עירונית.

י. קביעת גובה בניה ומספר קומות מירבי.

יא. קביעת שלבי ביצוע.



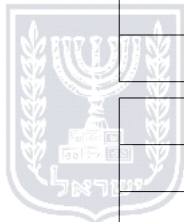
תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

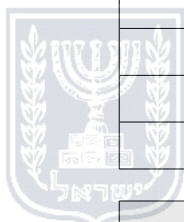
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	5

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	6
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
מסחר ומשרדים	4
שביל	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	5
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	ככר עירונית	6
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
סטיו	דרך מאושרת	5
סטיו	ככר עירונית	6
סטיו	מבנים ומוסדות ציבור	2
סטיו	מסחר ומשרדים	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	4

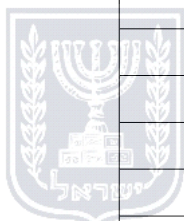


תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	443.85	2.98
שטח למוסד	14,439.69	97.02
סה"כ	14,883.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	443.85	2.98
ככר עירונית	1,235.77	8.30
מבנים ומוסדות ציבור	10,338.52	69.46
מסחר ומשרדים	2,565.23	17.24
שביל	300.16	2.02
סה"כ	14,883.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים ספורט שחיה ונופש לרבות בריכת שחיה מתחם ספורט ופנאי, מגרשי ספורט פתוחים, מועדון נוער, תרבות רווחה, קהילה, חינוך בריאות, קפיטריה מזנונים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. תא שטח מס' 1 - תותר הקמת בנין לבריכת שחיה מקורה ולחדרי חוגים ופנאי, בניין לאולם ספורט ולשירותים נלווים לשם הפעלת המקום, מבנה לחניה לשימוש הציבור, ומגרשים ספורט פתוחים, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. 2. תא שטח מס' 2 - תותר הקמת בניין בן 8 קומות למועדון קשישים, מועדון נוער ולשימושים ציבוריים אחרים כמפורט ברשימת השימושים לעיל בסעיף 4.1.1. 3. גובה מבנה בריכת השחיה ואולם הספורט לא יעלה על 18 מ' מעל פני הקרקע 4. בתחום תא שטח מס' 2 תוקם ארקדה במפלס קומת הקרקע בחזיתו המערבית של הבניין, כמסומן בתשריט וכמפורט בנספח מס' 1. הארקדה תבנה כהמשך לארקדה המתוכננת בתחום תא שטח מס' 4 שמצפון. 5. עומק הארקדה מחזית הבניין ועד לחנויות לא יפחת מ 3.6 מ' 6. רוחב הפתחים של הארקדה בחזית שפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ 3 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'. בכל מקרה לא תעלה מידת הרוחב בין העמודים על מידת גובהו. 7. בחזית הארקדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין העמודים בהתאם לחוק עזר שילוט תש"מ 1980. לא תותר חריגת שילוט מעבר לתחום הפתחים בארקדה. 8. הקמת ארקדה הינה הוראה אדריכלית מחייבת ואי הקמתה תהווה סטייה ניכרת. 9. מס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 1 יהיה 4 קומות לכל היותר. עבור מבנה החנייה ועבור השימושים הציבוריים מס' הקומות המירבי יהיה 5 קומות. 10. בתא שטח מס' 1, בחזית הפונה אל הככר העירונית, יותרו שימושים מסחריים במפלס הככר ובתנאי ששטחן לא יעלה על 300 מ"ר עיקרי ושירות. השימושים המסחריים יהיו תומכי השימוש העיקרי בחלקה. כל זאת לשם יצירת דופן עירונית פעילה ואיכותית כלפי הככר ודרך בית חנינה. 11. רוחב המעבר עם זיקת הנאה לציבור בתא שטח מס' 1 יהיה לא פחות מ 3 מ' 12. בשטח תא שטח מס' 2 יבנו 2 חדרים בשטח כולל של 50 מ"ר עבור עובדי מח' התברואה בעיריית ירושלים. החדרים יהיו חלק מהתכנון הכולל של תא שטח מס' 2. מיקום ותכנון מפורט ייקבעו לעת מתן היתר הבניה בשטח 13. קו הבניין במפלס הארקדה הינו מחייב.
ב	חשמל 1. חדר השנאים ימוקם בהפרש טופוגרפיה כך שיהיה נסתר וטמון בקרקע ללא נראות. 2. חזית חדר השנאים תשתלב עם קירות הפיתוח שבשני צדדיו.
ג	גגות הגגות של מבנה הבריכה ושל אולם הספורט הנמוכים מרח' אל מרכז יעוצבו כחזית חמישית
ד	חניה 1. מקומות החניה הנדרשים על פי התקן לבניינים שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-2 יבוצעו בתחום

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>תא שטח מס' 1, בבניין החנינה המתוכנן בתא שטח זה הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2</p> <p>2. החנינה תהא על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח התנועה והחנינה הינו נספח מנחה וכי פרטי התנועה והחנינה במתחם ייקבעו באופן מפורט ומדויק לעת מתן היתרי הבניה ע"י המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כחלק בלתי נפרד מהבנייה שתבוצע בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. עיצוב המבנים יתואם מול אדריכל העיר.</p> <p>2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>3. לבניין בריכת השחייה יקבעו שתי כניסות ראשיות: מרחוב אל מרכז ומדרך בית חנינה שתהיינה בעלות נראות ונוכחות כלפי שני הרחובות.</p> <p>4. גגות בניין הבריכה המקורה ובניין אולם הספורט הנמוכים ממפלס רחוב אל מרכז יעוצבו כחזית חמישית ויתואמו ויאושרו ע"י אדריכל העיר.</p> <p>5. תחוייב בניית ארקדה בחזיתו המערבית של הבניין בתא שטח מס' 2. ראה סעיף 4.1.2. א לעיל.</p> <p>6. שטח רצפת הארקדה ושטח המדרכה ירוצפו באבן.</p> <p>7. השטח שבין בניין הבריכה לבין בניין אולם הספורט יהא ללא קירות תמך/ הפרדה וללא גדרות ככל האפשר כדי לאפשר שטח ספורט רציף.</p> <p>8. חזיתותיהם הדרומיות של בניין הבריכה ובניין אולם הספורט שבתחום תא שטח מס' 1 תהיינה פתוחות ככל האפשר.</p> <p>9. תאום החזיתות והחומרים יקבע בשלב ההיתר בתיאום ואישור אדריכל העיר והאגף למבני ציבור</p>
ז	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מס' 1 בצמדי קווים אלכסוניים מקבילים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגל לטובת הציבור, ללא מגבלה כל שהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בנייה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כמעבר רגלי (שרוחבו לא יפחת מ 3 מ'), על ידי מגישי הבקשה להיתר בהתאם להנחיות בעירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבריכה.</p> <p>3. השטח המסומן בתשריט בתחום תא שטח מס' 2 בצמד קווים אלכסוניים בצבע צהוב בחלקו המערבי הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגל לטובת הציבור, ללא מגבלה כל שהיא כחלק מהארקדה.</p>
4.2	ככר עירונית
4.2.1	שימושים
	ככר מרוצפת, פיתוח נופי, שבילים מעברים, להולכי רגל, פינות ישיבה, אלמנטי הצללה, גינון,

4.2	ככר עירונית
	נטיעות, ריהוט רחוב, פיסול רחוב, מעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. הככר תפותח ותעוצב כהמשך לארקדה בתאי שטח 2 ו-4 וישולבו בה עצים בוגרים ספסלי ישיבה, מערכת תאורה מערכת השקייה הכל לפי דרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ובתאום ואישור אדריכל העיר. 2. מפלס הככר יהא במפלס המדרכה/ ארקדה בתא שטח מס' 4 ו-2 / זכות הדרך. 3. הככר תתוכנן כך שתשמש כרחבת כניסה לבניין הבריכה בתא שטח מס' 1 ולמועדון הקשישים בתא שטח מס' 2. 4. הככר תתחבר לשטח עם זיקת הנאה לציבור בחלקו המזרחי של תא שטח מס' 4 וכל זאת על מנת לחבר את תא שטח מס' 1 לדרך רמאללה. 5. במקרה שהבריכה בתא שטח מס' 1 תבנה לפני בנייני המשרדים בתא שטח מס' 4, הככר תפותח באופן זמני כדרך גישה לבריכה. פיתוחה הסופי יהיה בעת בניית בניין המסחר והמשרדים בתא שטח מס' 4
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות
א	דרכים השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	מעבר ציבורי מגונן להולכי רגל, מעבר תשתיות
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. השביל יפותח כמעבר עירוני וכשטח מקשר בין רחוב אל מרכז לדרך בית חנינה / דרך ראמאללה. פיתוח תא שטח זה יהיה כמפורט בנספח בינוי מס' 1. 2. תותר העברת תשתיות בשטח זה לרבות הקמת מתקן להקטנת לחץ מים לטובת חברת הגיחון. 3. תנאי למותן היתר לבנית הבריכה הוא הגשת תכנית פיתוח לשטח השביל
4.5	מסחר ומשרדים
4.5.1	שימושים
	מסחר בקומת הקרקע משרדים בשאר הקומות
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת בנין חדש בן 9 קומות מעל חניה תת קרקעית לשימוש מסחר ומשרדים כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2. 2. מודגש בזאת כי נספח 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינן מחייבים: קווי בנין

4.5	מסחר ומשרדים
	<p>מירביים, מספר הקומות וגובה הבנייה המירביים, שטחי הבניה המירביים מפלס ה 0.00, תכנון הארקדה ורווח 10 מ' בין שני אגפי הבניין</p> <p>3. מודגש בזאת כי קו הבניין המערבי העילי הינו קו בניין מחייב.</p> <p>4. בתחום תא שטח מס' 4 תוקם ארקדה בקומת הקרקע בחזיתו המערבית של הבניין כמסומן בתשריט וכמפורט בנספי בינוי מס' 1 ו-2. הקמת הארקדה הינה הוראה אדריכלית מחייבת ואי הקמתה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. עומק הארקדה מחזית הבניין ועד לחנויות לא יפחת מ 3.6 מ'</p> <p>6. רחוב הפתחים של הארקדה בחזית שפונה לדרך רמאללה לא יפחת מ 3 מ' ולא יעלה על 4.7 מ'</p> <p>7. עמודי הארקדה יצופו באבן לכל גובהם ובכל חזיתותיהם. כל החזיתות הפנימיות של הארקדה שאינן חלונות ראוה יצופו באבן.</p> <p>8. בחזית הארקדה הפונה לדרך רמאללה תותר התקנת שילוט מסחרי בפתחים שבין העמודים בהתאם לחוק עזר שילוט תש"מ 1980. לא תותר חריגת שילוט מעבר לתחום הפתחים בארקדה.</p> <p>9. בתחום תא שטח מס' 4 המסומן כזיקת הנאה בחלקו המזרחי תפותח שדרה מגוננת לשימוש הציבור הרחב ושתהווה קשר מונגש בין הככר העירונית - תא שטח מס' 6 לבין בניין הבריכה ובנין אולם הספורט בתא שטח מס' 1. הכל כמפורט בנספח מס' 1. שטח זה ביחד עם הככר העירונית יפותחו על ידי מגישי התכנית להיתר בתחום תא שטח מס' 4 בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בתא השטח. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא בתא השטח הזה אלא לאחר השלמת ביצע הפיתוח בתחום השדרה להנחת הדעת של עיריית ירושלים. כל שטח השדרה ירוצף באבן התואמת את ריצוף הככר העירונית וריצוף הארקדה וישולבו בה עצים בוגרים ספסלי ישיבה, פחי אשפה, מערכת השקיה, מערכת תאורה וכו'. קירות התמך הנדרשים בתחום השדרה יוקמו בגבולות תא השטח. תתאפשר מעבר תשתיות ציבוריות עירוניות בשטח זה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החנייה הנדרשים עפ"י תקן לבניין שבתחום תא שטח מס' 4 יבוצעו בתחום תא שטח זה. הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.</p> <p>2. החניה תהייה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה בשטח.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח התנועה והחניה כאמור הינו נספח מנחה ופרטי התנועה והחניה בתא השטח ייקבעו באופן מפורט ומדויק לעת מתן היתר בניה בשטח, ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.</p> <p>4. מקומות החניה יכללו את החניה הנדרשת של הבינוי והשימושים בתא שטח מס' 2.</p>
ג	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>2. מס' הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מחייב. חריגה ממנו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. בניית הארקדה הינה מחייבת חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. בין שני אגפי הבניין למסחר ומשרדים ישמר מרחק שלא יפחת מ 10 מ'. צמצום מרחק זה יחשב</p>

4.5	מסחר ומשרדים
	<p>כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>5. מפלס קומת המסחר יהיה במפלס דרך רמאללה. חריגה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.</p> <p>2. תחוייב בניית ארקדה בחזיתו המערבית של הבניין בתא שטח מס' 4 ראה סעיף 4.4.1.2 לעיל.</p> <p>3. שטח רצפת הארקדה ושטח המדרכה ירוצפו באבן .</p> <p>4. תחוייב הקמת שדירה בחלקו המזרחי של תא שטח מס' 4 כמפורט בסעיף 4.2.2 לעיל</p> <p>5. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980.</p> <p>6. גובה קומה לא יעלה על 3.70 מ' ממפלס רצפת הקומה למפלס ריצפת הקומה שמעליה למעט גובה הקומה המסחרית המוצעת בקומת קרקע שלא יעלה על 5 מ' ממפלס ריצפת הקומה למפלס הריצפה שמעליה.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט בחלקו המערבי של תא שטח 4 בצמדי קווים אלכסוניים מקבילים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ללא מגבלה כל שהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, שטח זה יפותח כארקדה ומעבר מקורה וכמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגיש הבקשה להיתר וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בתא שטח 4. החזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין של תא שטח מס' 4 .</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט בחלקו המזרחי של תא שטח 4 בצמדי קווים אלכסוניים מקבילים בצבע צהוב הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לטובת הציבור ללא מגבלה כל שהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, השטח יפותח כשדרה לשימוש הציבור הרחב כמפורט בנספח מס' 1 ע"י מגישי הבקשה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בתא שטח מס' 4. החזקת שטח זה תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין של תא שטח 4 .</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	200	18802			2178	(1) 16624	9401	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)		8	408	3823			263	3560	937	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9	671	17320	7000		0	(3) 10320	2565	4	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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

הערה ברמת הטבלה:

* במגרשים 1 ו 2 ניתן להעביר שטחים מעל ומתחת למפלס ה 0.00.

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה
לרבות מרחבים מוגנים עפ"י חוק התכנון והבניה ושטחי חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1)





ניתן ליעד 300 מ"ר עיקרי ושירות לשימושים מסחריים התומכים את שימוש הייעוד העיקרי בחלקה - שטחים מירביים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מתוכם 1040 מ"ר עבור מסחר ו 9280 מ"ר עבור תעסוקה.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>1. השטח שבתחום התכנית 2882/0 "ירושלים, גבעת שאול" י"פ: 1390 עמ" 2158 מיום: 31/08/1967 (הינו/גם אתר/ עתיקות המוכרזים 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 התשמי"ט - 1989 ייעשו ע"י 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	איכות הסביבה
<p>1. השימושים בשטחי המסחר יהיו טעונים אישור מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה</p> <p>2. עבור שימושי הסעדה, יקבע פיר ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי הכולל מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>3. המחלקה מבקשת שיקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתחי האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה, ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה.</p>	
6.3	חשמל
<p>1. יוקמו 2 חדרי שנאים בשטח התכנית. חדר שנאים אחד יוקם בתא שטח מס' 1 וחדר שנאים שני יוקם בתא שטח מס' 4.</p> <p>2. מיקומם ותיכוננם יעשה בתיאום עם חברת חשמל לעת מתן היתר בניה</p> <p>3. חדר שנאים ימוקם בפרשי טופוגרפיה באופן נסתר וללא נראות.</p> <p>4. חדר השנאים ימוקם בחזית האחורית של תא שטח מס' 4. תאסר מיקום חדר השנאים בחזית שפונה לדרך רמאללה או כלפי הככר העירונית.</p>	
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. יתוכננו ויבוצעו מתקני אשפה בשטח התכנית עם גישה מוטורית לכלי אצירה.</p>	
6.5	ניהול מי נגר
<p>במתחמים הבנויים, לפחות 25% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר עילי לתוך הקרקע. לצורך זה יש לפעול באמצעים טכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי תהום ולהקטנת</p>	

	ניהול מי נגר	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>כמות הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע שטחים מגוננים בכל המבנים במירב האפשרי. 2. ביצוע השטחים הנ"ל על מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים. 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים. 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת הנגר אליהם (בנקודות נמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים) 	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או הפגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כל שהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזע העצים המיועדים לשימור. 2. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בתא שטח מס' 5 אלא לאחר בדיקה של העצים חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור להנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 5 הוא הפקדת ערבות במחלקת הגננות ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 5 לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. 	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים: <ol style="list-style-type: none"> א. הוראות לעניין בניין החנייה שבתחום תא שטח מס' 1: <p>מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ובאישור המח' לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה לעת מתן היתרי בניה. ברמפת הכניסה לחניון יוקם קיר בגובה אפקטיבי באורך מירבי אפשרי משני צידי הרמפה על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנה המגורים הקיים מצפון.</p> ב. הוראות לעניין בניין הבריכה המקורה שבתחום תא שטח מס' 1: <p>מיקום מתחם החומרים המסוכנים יהיה במקום המרוחק ממקורות ריכוז של ציבור. מיקום מתחם החומרים ימוקם במרחק שאינו על 6 מ' מדרך גישה לרכב בטחון.</p> ג. הוראות לעניין בניין המשרדים והמסחר שבתחום תא שטח מס' 4: <p>השימושים במסחר יהיו טעונים אישור המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כתנאי למתן היתרי בנייה. עבור שימושי הסעדה ייקבע פיר יעודי לפליטת פליטות זיהום אוויר לגג הבניין הכולל מערכות מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח שיאושר על ידי המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> ד. מערכות האיוורור והמיזוג של המסחר יהיו בקומת החניון, לא תותר הצבת המערכות רועשות ופולטות מזהמים כגון איוורור בחזיתות. ה. מיקום פתח/ פיר ארובת איוורור של חלל הבריכה יהיה מעל גג מבנה הבריכה בפינה המרוחקת ממעברים ציבוריים. 	6.8
	שרותי כבאות	6.9
	1. יש להכשיר רחבות היערכות ודרכי גישה לרחבות היערכות.	

6.9	שרותי כבאות
	<p>2. חדר המדרגות מוגן בבניין גבוה או רב קומות יגיע עד גג הבניין.</p> <p>3. בבניין רב קומות יותקן בפלס גג הבניין מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ 15 קו"ב.</p>

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 4 הוא הכנת תכנון מפורט של הכר העירונית לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר " גינות ונטיעות, עצים לשימור/ עקירה העתקה, עצים בוגרים לנטיעות, תכנון מערכת השקיה, תכנון גדרות/ קירות תמך, פיתוח בדרכים ובשטחים ההפתוחים הציבוריים ובשבילים הגובלים בתא השטח, מפלסי בינוי ופיתוח מפורטים וכדומה. כל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מבנייה בשטח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 4 הוא תיאום חיבור בין השטח עם זיקת הנאה לציבור בחלקו המערבי לבין הכר העירונית</p>

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים, הכיכר העירונית, השבילים, המעברים והשטחים עם זיקת הנאה לציבור עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת התכנון המפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1: 100 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקון יחידות מיזוג אוויר פנימיות ואופן הסתרן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתיות ואופן שלובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים, לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה וכדומה. ביצוע כל האמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמודי תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכו' העבודות שכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ושל דרך הגישה אליה לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בכל אחד מתאי השטח המיועדים לבנייה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך הציבורית הגובלת בתא השטח, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>6. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון יהא הכנת חוות דעת אקוסטית שתכלול התייחסות להיבטים הבאים: פרוט כלל המערכות האלקטרו מכניות המתוכננות, מפלסי רעש הצפויים בשימושים הרגישים בתוך הפרוייקט ובסביבתן והאמצעים הנדרשים לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. חוות דעת כאמור תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר, תבחן ותאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, ומסקנותיה יוטמעו בהיתר הבנייה שיאושר בשטח. חוות הדעת כאמור תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.11
<p>7. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר גינות ונטיעות, עצים לשימור/ עקירה העתקה, עצים בוגרים לנטיעות, תכנון מערכת השקיה, תכנון גדרות/ קירות תמך, פיתוח בדרכים ובשטחים הפתוחים הציבוריים ובשבילים הגובלים בתא השטח, מפלסי בינוי ופיתוח מפורטים וכדומה. הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מבנייה בשטח.</p> <p>8. תנאי להיתר בנייה הוא תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עליים ותת קרקעיים הנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם מח' התברואה לגבי איסוף ופינוי אשפה, ומיקום כלי אצירה.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 1 ו- 2 הוא תיאום עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>13. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת הגיחון לגבי תכנון קווי הביוב והניקוז הנדרשים לפרוייקט וחיבורם למערכות הביוב והניקוז הקיימות, והעתקת קווי ביוב וניקוז קיימים במידת הצורך ופתרון אספקת מים לבניין לרבות בניית איגוס מים, מיקום חיבור המים, בניית מיכל מים פרטי, בדיקת הצורך באמצעי הגברת או הקטנת לחץ, הכנת נישות להתקנת מערכות המדידה וכדומה, הכל כדרישת חברת הגיחון.</p> <p>מגישי הבקשה להיתר יהיו אחראים על ביצוע התשתיות המים הביוב והניקוז בהתאם לתכנון המפורט שיאושר בחברת הגיחון ויהיו אחראים על תשלום אגרות והיטלים כחוק כתנאי למתן היתר.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 4 הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ושל דרך הגישה אליה לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>15. תנאי להיתר בניה בתא שטח מס' 4 הוא הגשת תכנון מפורט של הדרך הציבורית הגובלת בתא השטח, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר.</p>	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 35

תשתיות	6.12
<p>1. יותר מעבר קווי מים/ ניקוז/ ביוב בתחום השטחים למבנים ולמוסדות ציבור, בשטחים הפתוחים הציבוריים ובדרך שבחזית לצורך הנחתם תחזוקתם והחלפתם של הקווים.</p> <p>2. חיבור קווי מים/ ניקוז/ ביוב הנדרשים לבניינים שבתכנית יבוצע לקוי הביוב והניקוז הקיימים בדרך בית חנינה.</p> <p>3. קו הניקוז של הבריכה המתוכננת יחובר למערכת הביוב ולא לניקוז.</p> <p>4. במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי ביוב ו/או ניקוז ו/או מים קיימים, מגישי הבקשה להיתר יבצעו את העתקת קווי התשתיות לרבות הקמת קווים זמניים עד לתום העבודה.</p> <p>5. כל הקוים שמחוץ לדרכים הציבוריות יונחו בתוך רצועת תשתיות ברוב מנימלי של 4 מ' בתוואי ובשיפוע שמתאימים לנטיעת רכב שטיפה.</p> <p>6. קבועות אינסטלציה לא יחוברו גרביטציונית לתא ביוב במערכת ביוב עירונית שנמצא בגובה TL יותר גבוה מלה ה 0.00 שלהם.</p> <p>7. כל עבודות חיבור הבניינים המתוכננים לרשת העירונית יהיו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב</p>	



6.12	תשתיות
	<p>והניקוז.</p> <p>8. חל איסור על חיבור מרזבים של ניקוז הגגות לרשת הביוב.</p> <p>9. לא תותר בניה מסוג כלשהוא מעל קווי הביוב ו/או הניקוז.</p> <p>10. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים בלחץ +820. יורכבו מדי מים כליים במיקום שייקבע ע"י חברת הגיחון. תוקצה נישה עבור מערכות מדידת המים הראשיים.</p> <p>11. צריכת המים לכיבוי פנימי של שריפות (הידרנטים פנימיים ו/או מערכות מתזים) תסופק על ידי מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע על ידי רשות הכבאות.</p>

6.13	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לטופס 4 לבניין הברכה	הכר העירונית ושטח זיקת הנאה לציבור יפותחו חלקית על ידי העירייה בהגשת היתר בניה לברכה לצורך הבטחת גישה ונגישות למבנה הברכה.
2	תנאי למתן טופס 4 לשטח למסחר ותעסוקה	סיום פיתוח שטח עם זיקת הנאה לרבות הכר העירונית בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	מתן היתר בניה עבור הברכה	תכנון השביל שבתא שטח מס' 3 והסדרת הגישה אל הברכה מהכיכר העירונית
4	טופס 4 לברכה	סיום ביצוע השביל שבתא שטח מס' 3
5	תנאי מתן היתר בניה בייעוד מסחר ותעסוקה	הצגת תכנית פיתוח לכיכר העירונית ולשטח עם זיקת הנאה בצד המזרחי והארקדה בתיאום מח' שפ"ע ומח' מבני ציבור.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

