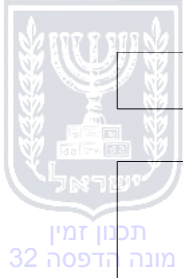


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0935189

מתחם התחדשות עירונית למגורים ומסחר, דרך חברון 116, ירושלים



ירושלים

מחוז

ירושלים מרחב תכנון מקומי

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

התכנית ממוקמת בדרך חברון 116, בשכונת תלפיות בירושלים. התכנית נמצאת בסמוך לתכנית הקו הכחול של הרכבת הקלה. במגרש קיים מבנה מגורים אשר כולל 40 יחידות מגורים קיימות, וכן מבנה גן ילדים המיועדים להריסה.

התכנית מציעה התחדשות עירונית במתחם דרך איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים: תא שטח מס' 1 מיועד למסחר ומגורים ובו מוצע מבנה בן 30 קומות, כאשר 2 קומות המסד מיועדות למסחר ושימושים ציבוריים, מעליהן מגדל של 28 קומות למגורים, וחניון תת קרקעי בן 4 קומות. במגדל המגורים מוצעות סה"כ 127 יח"ד. תא שטח מס' 2 מיועד למבנה למוסדות ציבור ומחליף את המיקום של גן הילדים הקיים.

בנוסף מוצע שדרוג של המרחב הציבורי דרך חזיתות מסחריות בקומת הקרקע הפונות לדרך חברון ולרחוב המזרחן הסמוך, וכן רחבות ציבוריות המשרתות אותן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 מתחם התחדשות עירונית למגורים ומסחר, דרך חברון  
 116, ירושלים

מספר התכנית  
 101-0935189

1.2 שטח התכנית  
 3.948 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  
 ל"ר

היתרים או הרשאות  
 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
 התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות  
 לענין תכנון תלת מימדי  
 כן



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220818 קואורדינאטה X

628769 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת תלפיות, דרך חברון 116-א, ב, ג, ד, דרך בית לחם 97

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30187	מוסדר	חלק	26	25, 27

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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
09/08/2018		10582	7908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101-0178129. הוראות תכנית 101-0178129 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101-0178129
27/11/1975		581	2409	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1516. הוראות תכנית 1516 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	1516
15/01/2004		1592	5264	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 8593. הוראות תכנית 8593 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	8593



**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				אדר' יגאל לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אדר' יגאל לוי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/01/2023	יורם אלישיב	16: 02 24/01/2023	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	21/03/2023	אדר' יגאל לוי	11: 18 21/03/2023	נספח מס' 1 - נספח בינוי תכניות	לא
חתכים	מנחה	1: 250	1	23/01/2023	אדר' יגאל לוי	17: 19 23/01/2023	נספח מס' 2- חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/03/2023	אייל קראוס	18: 13 28/03/2023	נספח מס' 3- תנועה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	23/01/2023	אדר' יגאל לוי	17: 59 23/01/2023	נספח תלת ממד	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 250		02/01/2021	רקפת הדר גבאי	12: 08 20/12/2022	מפת עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		31	08/04/2021	רקפת הדר גבאי	12: 11 20/12/2022	סקר עצים	לא
איכות הסביבה	מנחה		83	07/02/2023	אלון טופצ'יק	14: 36 15/02/2023	חוות דעת סביבתית	לא
ניהול מי נגר	מנחה		13	29/01/2023	נתנאל פסטרנק	14: 41 30/01/2023	מסמך ניהול מי נגר	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	07/02/2023	אדר' יגאל לוי	18: 36 07/02/2023	נספח ניקוז	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		55	30/12/2020	ליטל גילה הראל	10: 27 30/12/2020	חוות דעת חברתית	לא
היטל השבחה	מנחה			05/05/2021	נחמה בוגין	12: 23 17/06/2021	חוות דעת שמאית	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		27	01/05/2022	נחמה בוגין	10: 16 21/12/2022	תקן 21	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה		21	09/01/2023	נחמה בוגין	18: 43 07/02/2023	שומת מקרקעין	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	18/03/2021	יורם אלישיב	17: 01 30/01/2023	נספח לאיחוד וחלוקה	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

**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			גלנור מנוס פינוי בינוי- דרך חברון 116 בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6644500	02-6644522	lior@galnor.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים		1	02-6296666	02-6296453	grofer@jerusalem.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר ספרא 1 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גלנור מנוס פינוי בינוי- דרך חברון 116 בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	13	02-6644500	02-6644522	lior@galnor.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אדרי' יגאל לוי		אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	יפו		02-6221625		office@leviar.ch.co.il
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים (1)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@bezeqint.net
	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484		appraisers@bogin.co.il

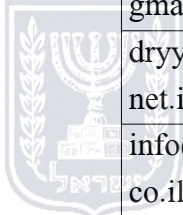
מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חברתי	יועץ	ליטל גילה הראל			ירושלים	(2)				litalharel37@gmail.com
	אגרונום	רקפת הדר גבאי			צור הדסה	(3)	9	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
	יועץ סביבתי	אלון טופצ'יק		אגוטי איכות הסביבה	בית שמש	המלאכה	7	02-9923659	02-5605821	info@agouti.co.il
הדרולוג הנדסת סביבה	יועץ סביבתי	נתנאל פסטרנק		שטף הנדסת סביבה	חיפה	כורי	2	02-6060111		nati@shetef.co.il
	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003		ירושלים	(4)	22	02-5328814		eyal@ekroads.co.il

(1) כתובת: הרכבים 9.

(2) כתובת: משה בן טוב 6/27 ירושלים.

(3) כתובת: קינמון 9.

(4) כתובת: בית הדפוס 22.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 32



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

פינוי והריסת מבנה מגורים ומבנה גן ילדים קיימים, בניית מגדל בן 28 קומות מגורים המכיל 127 יח"ד מעל 2 קומות מסד למסחר, בית כנסת וגני ילדים והגדרת שטח למבנה למוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי הקרקע לשימוש מעורב של מגורים ומסחר, ומוסדות ציבור לחינוך.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בניין מרביים.

ד. קביעת מספר יח"ד ל-127.

ה. קביעת מספר הקומות המרבי ל-30 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקביעת מספר הקומות המרבי ל-4

קומות מתחת לכניסה קובעת לחנייה ואחסנה.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ז. קביעת שלביות ביצוע.

ח. קביעת הוראות איחוד וחלוקה.

ט. קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים.

י. קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.

יא. קביעת הוראות לרישום תלת ממדי (תמ"ר).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
מגורים ומסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
להריסה	מגורים ומסחר	1
מגורים תלת מימד	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,295.32	34.25
מגורים	2,486.2	65.75
סה"כ	3,781.52	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,295.55	60.52
מגורים ומסחר	1,497.43	39.48
סה"כ	3,792.97	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. חנייה ושטחי שירות. 3. מסחר ושירותים נלווים למסחר. 4. בית כניסת 5. גן ילדים.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת בניין בשימוש של מגורים ומסחר, עם מספר מירבי של 30 קומות מעל קומת הקרקע, הכול בהתאם למפורט בנספח הבינוי.</li> <li>2. השימוש בקומות הקרקע יהיה לצורך מסחר, לא תותר הקמת דירות בקומה זו. ניתן לנייד שטחים משימוש מגורים לשימוש מסחר, אך אסור ניוד השטחים משימוש מסחר לשימוש למגורים.</li> <li>3. יש להבטיח הפרדת כניסות לשימושים השונים.</li> <li>4. גובה מפלס המסחר יקבע בגובה מפלס הרחוב.</li> <li>5. שימושי המסחר יהיו כאלה המתאימים לעירוב שימושים. ייאסר שימוש העשוי להוות מטרד עבור המגורים כגון אולמות אירועים וכיו"ב.</li> <li>6. מרפסות:               <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלת הזכויות והוראות הבנייה.</li> <li>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</li> <li>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</li> <li>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. כל המרפסות ייבנו בהינף אחד.</li> <li>ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</li> </ol> </li> <li>7. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות".</li> <li>8. מפלסי הכניסות אל המבנים מדופן דרך חברון ומרחוב מזרחון, יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת. תותר גמישות של 50 ס"מ מהוראה זו.</li> <li>9. לא תותר "סגירת חורף" או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה מינימלי של 3.5 מ' מעבר לסגירת חורף.</li> <li>10. 20% מיחידות הדיור המוצעות בתכנית תהיינה יח"ד קטנות ששטחן עד 80 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).</li> <li>11. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומת הקרקע של הבניין, יקבע גן ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה בשטח 175 מ"ר ושטח בנוי של 250 מ"ר עבור בית כנסת.</li> <li>12. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום המצוי בקומה 1 של הבניין, יקבעו 2 גני ילדים בשטח של 130 מ"ר בנוי + חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר לכל גן.</li> <li>13. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן.</li> </ol>

4.1	מגורים ומסחר
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יהיו שטוחים.</p> <p>2. הצבת מתקנים טכניים לרבות דודי שמש, קולטי שמש, יחידות מ.א וכו' תיעשה בצורה מסודרת ואחידה בגגות המבנים.</p> <p>3. כל הציוד הטכני המוצב על הגג יוסתר בצורה מלאה, כלפי החזית.</p> <p>4. כל שטחי הגגות יפותחו באמצעות גינון, ריצוף לוחות אבן, לוחות עץ, חצץ או שילוב ביניהם.</p> <p>5. לא יחויב שימוש בקולטי שמש בפתרון לאספקת מים חמים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה על פי התקן החל בעת מתן היתר בנייה ובהתייחס למדניות בינוי לאורך צירי רק"ל.</p> <p>2. תותר גמישות בתכנון כניסה לחניון לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.</p> <p>4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.</p> <p>5. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי שירות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת קומה תת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>6. שטחי החניה עבור השימושים שאינם למגורים יופרדו משטחי החניה למגורים.</p> <p>7. לא תותר כניסה לחניון מכיוון דרך חברון, ולא יותרו מפרצי הורדה ואיסוף בדרך חברון.</p> <p>8. תתאפשר בניית חניון תת קרקעי בתא שטח מס' 2 תחת התחום המוגדר לרישום תלת מימדי בתכנית זו.</p> <p>9. לפחות מעלית אחת המגיעה למרתף חניית האופניים תהיה במימדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p>
ד	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בהתאם לחוות דעת של המחלקה למדניות תכנון, תיקבענה הפרשות מבונות לצרכי ציבור בתכנית עבור שלושה גני ילדים בגודל 130 מ"ר לכל גן וחצר בשטח 175 מ"ר לכל גן, ושטח בנוי של 250 מ"ר עבור בית הכנסת.</p> <p>2. תנאי לפינוי גני ילדים הקיימים יהיה הבטחת פתרון זמני לפעילות שוטפת של גני הילדים בתיאום עם מנח"י. ככל ולא ימצא פתרון זמני לגני הילדים במסגרת הזמן שנקבע לפקיעת תוקף לתכנית, תשקול הוועדה הארכת מועד פקיעת התוקף לתכנית.</p> <p>3. תותר גמישות נקודתית במיקום ההפרשות לצורך התאמת המיקום לתכנון המפורט לביצוע.</p>
ה	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>1. כלל הבינוי הקיים בהתאם למסומן בתשריט בתוך גבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו.</p> <p>2. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים המוצעים והשטחים הציבוריים, לרבות כלפי דרך חברון, מזרחן, ודרך בית לחם, זיקות הנאה שנקבעו כהרחבת דרכים ומעברים ציבוריים על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי.</p>
ו	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של המבנים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך או בשטח ציבורי פתוח יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p>



מגורים ומסחר	4.1
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>2. על אף האמור לעיל יותר שילוב מתכת, בטון אדריכלי, עץ, זכוכית ושילובים שלהם בחזיתות המבנים.</p> <p>3. קירות פיתוח יהיו מחופים אבן מסוג אבן מעטפת המבנה ובעובי עפ"י תקן.</p> <p>4. עובי אבן הקופניג לא יפחת מ-5 ס"מ.</p> <p>5. יותר שימוש במעקות זכוכית.</p> <p>6. מעבר מערכות שירות (צינורות, כבלים, תעלות וכו') ייעשה בתוך מעטפת המבנים בלבד. פתחי מרחב מוגן:</p> <p>7. עבור פתחי מרחבים מוגנים יינתן פתרון עיצובי כך שחזותם הכוללת של הפתחים תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית המבנה.</p> <p>8. מתקנים טכניים ותשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו ככל הניתן בתת הקרקע.</p> <p>9. במידה והמתקנים הטכניים והתשתיות, לרבות אצירת אשפה, ימוקמו מעל הקרקע, הם יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות.</p> <p>10. לא תותר התקנת מערכות בחזית המגרש, ופתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר, ויציגו את שילוב המערכות בתכנון הבניין.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, וקבלת אישורה. בין היתר לעניין טיפול בעודפי עפר ופסולת. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 56 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016". קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות הנגשה הולמים לכלל הציבור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי בכל בניין תהיה הפרדה בין לובי הכניסה והמעליות לקומות המגורים, לבין לובי הכניסה והמעליות לקומות שאינן למגורים.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי תהיה הפרדה בין החניון הציבורי לבין יתר מקומות החניה.</p>

4.1	מגורים ומסחר
	<p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית בהתאם לנספח האיחוד והחלוקה המצורף לתכנית זו, בקומת הקרקע ובקומה 1 של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום ההפרשה הציבורית המבונה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך, בתי ספר מייסודי עד תיכון, גן ילדים                      ב. אודיטוריום                      ג. חדרי הרצאה                      ד. משרדים                      ה. שטחי אחסון                      ו. מערכות תשתית (תיעול, ביוב, ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, חרי שנאים)                      ח. חניונים, דרכי שירות, פריקה וטעינה</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנים בהתאם למס' הקומות המותר כמצוין בטבלה 5 ובהתאם לנספח הבינוי.                      2. תותר הקמה של מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו, כגון:                      מתקני חלוקת דואר, תחנת טרנספורמציה, חדרי בזק וכו'. תינתן אפשרות להצבת מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.                      3. מפלסי הכניסות אל המבנים מדופן דרך חברון ומרחוב מזרחון, יהיו בהתאמה למפלסי הפיתוח של המדרכה הגובלת.                      4. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים המוצעים והשטחים הציבוריים, לרבות כלפי דרך חברון, מזרחון, ודרך בית לחם, על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי.                      5. תנאי לפינוי גני ילדים הקיימים יהיה הבטחת פתרון זמני לפעילות שוטפת של גני הילדים בתיאום עם מנח"י. ככל ולא ימצא פתרון זמני לגני הילדים במסגרת הזמן שנקבע לפקיעת תוקף לתכנית, תשקול הוועדה הארכת מועד פקיעת התוקף לתכנית.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה על פי התקן החל בעת מתן היתר בנייה.                      2. תותר גמישות בתכנון כניסה לחניון לעת מתן היתר בניה בכפוף לאישור מהנדס העיר.                      3. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.                      4. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.                      5. לעת מתן היתר בנייה, תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטחי שירות עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת קומה תת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.                      8. תתאפשר בניית חניון תת קרקעי עבור תא שטח מס' 1 תחת התחום המוגדר לרישום תלת מימדי בתכנית זו.</p>
ג	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

## מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.2

סימון מהתשריט : להריסה

1. כלל הבינוי הקיים בהתאם למסומן בתשריט בתוך גבול התכנית ייהרס בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית זו.
2. תיאסר הקמת גדרות בכל הממשקים בין השטחים הפרטיים המוצעים והשטחים הציבוריים, לרבות כלפי דרך חברון, מזרחון, ודרך בית לחם, על מנת להבטיח ממשק פעיל ומיטבי עם המרחב הציבורי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מ"ר שטח בנוסף (מ"ר)	מספר קומות				מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
	(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)										מגורים ומסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)											מגורים ומסחר		
1524 (4)	(3)	(3)	(3)	(3)		127									מגורים ומסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)											מגורים ומסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	30									מגורים ומסחר		
	(3)	(3)	(3)	(3)	4	6									מבנים ומוסדות ציבור להינוך		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל אחסנה ומערכות טכניות.
- (2) תותר תוספת קומות תת קרקעיות עבור שטחי חנייה ואחסנה.
- (3) על פי תשריט.
- (4) תותר הקמת מרפסות בהיקף של עד 12 מ"ר לכל יח"ד, לא יותר ניוד של שטחי מרפסות לטובת כל שימוש אחר.
- (5) מתוכם 1480 מ"ר לחניון תת"ק עבור השימושים בתא שטח מס' 1 תחת התחום המוגדר לרישום תלת מימדי בתכנית זו.
- (6) מתוכם 236 מ"ר לשימוש גן ילדים מתכנית מאושרת 1516.



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן: 27337/0 " ירושלים, דרך חברון" י"פ: 4923 עמ' 4983 מיום 26/09/200 הינו/נס אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
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.
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.
6. בסמיכות לשטח שבנדון עובר תוואי אמת המים העליונה של ירושלים . ככל שתתגלה אמת המים בעת ביצוע הבדיקות המקדימות, בכל שלב, לא תותר פגיעה בה. לפיכך יותנה מתן היתר בנייה באתר בהשלמת הבדיקות הארכיאולוגיות.

**6.2****איכות הסביבה**

1. הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
2. לאורך המדרכות הסובבות יינטעו עצים בוגרים במרווחים שלא יעלו על שבעה מטרים
3. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בעל יכולת אורור של 8 החלפות אוויר בשעה לכל הפחות. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב. פתחי האורור יופנו אל גג המבנה. ניתן להקל מסעיף זה, בכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובתיאום מראש.
4. בשטח התכנית יאסר שימוש בחומרים מסוכנים מסוג ו/או כמות המפורטים בנספחים א' ו-ב' של חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה "מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים" משנת 2020 ו/או אישורו התקף.
5. חדרי האשפה אשר יוקמו בתכנית יכללו הכנה למערכות אורור ומיזוג אשר יותקנו במקרה הצורך (לאור שימושי המבנה) בהנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
6. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל ו/או המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, ישמרו כלל הוראות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה למרחקי בטיחות ממתקני וקווי חשמל קיימים ומתוכננים במקום.
7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום קו הבניין אל מול צוות אב לתחבורה/רק"ל ירושלים תוך כדי שמירה על המגבלות הדרושות מקו הרכבת. הצגת תיאום זה ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהוו תנאי להיתר הבניה במקום.
8. לקראת הוצאת היתרי בנייה יש לבצע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש הצפויים מהמערכות המכניות שיופעלו בפרויקט, מבני הציבור שיפעלו בו, שימושי המסחר ומקטעי הדרך הסמוכים. במידת ובבדיקות אלו ימצא הצורך בכך, יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול וכו')

## 6.2

## איכות הסביבה

כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990. בדיקה זו תתואם ותאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

9. ככלל, התקנת מערכות מכניות יותקנו בתכנית במרתף המבנה ו/או על הגג. בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה בכפוף להצגתו של דו"ח אקוסטי מפורט, אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות המבנה.

10. תנאי להיתר חפירה בתכנית יהיה הצגת נספח סביבתי לשלב העבודות למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אישור מסקנותיו על ידי המחלקה והטמעת האחרונות בתכניות העבודה.

11. תנאי להיתר בניה במקום יהיה עריכת חוות דעת מיקרואקלימית בהתאם להנחיות עיריית ירושלים (המחלקה לאיכות הסביבה) והטמעת מסקנותיו בתכנון המבנים כגון העמדת המבנים, התקנת אמצעים למיתון רוח, שילוב מערכות לחסכון באנרגיה וכד'. מתכונת הבדיקה ו/או הצורך בה יתואמו מראש אל מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר בסמכותה לפתור את מגיש הבקשה להיתר מדרישה זו. בדיקה זו תכלול גם גגות פעילים במבנה.

12. תנאי לפתיחת תיק בניין למבנה הציבור יהיה עריכת סקר שימושים במקום ותיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה לשימושי הקרקע המוצעים בו בהתאם לממצאי בדיקה זו. ככל שבסקר ימצא סיכון פוטנציאלי לשימושים, יותאם סל השימושים במבנה הציבור לשימושים בעלי רגישות סביבתית מופחתת כגון משרדים, ספריות, מוסדות תרבות הפעילים בשעות הערב וכד'.

13. ככלל, יש לשמור על מרחק הפרדה של כ- 20 מטר בין שימושים רגישים כגון גני ילדים לבין דרך חברון ודרך בית לחם. עם זאת, בסמכות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים להקל מסעיף זה על בסיס תכנון מפורט של חלל הגן אשר אינו כולל שימושים רגישים בחזית הפונה אל הכביש ו/או פתרון אקוסטי/סביבתי אחר כגון קיר חציצה בגובה 2 מטר לצמצום השפעת הכביש על פעילות הגן.



## 6.3

## ניהול מי נגר

1. בתוכנית יבוצע פתרון ניקוז המתאים לניהול נפח נגר יומי של 212 מ"ק בהתאם למחשבון מנהל התכנון או נפח חלופי בהתאם למחשבון התכנון ו/או מתודולוגיה חלופית אשר יהיו תקפים לעת מתן ההיתר למבנה. על פתרון זה להתבסס על מיכל השחייה בנפח של 50 מ"ק. כל הניקוז שבתוכנית יופנה למאגרי ההשחיה. ספיקת הריקון של המאגר גרביטציונית דרך נחיר או מאולצת של 12.5 מק"ש לניקוז העירוני. הגלישה מהמאגר לניקוז העירונית תהיה בגרביטציה חופשית. ו/או כל פתרון הנדסי אחר אשר יעמוד בהנחיות תמ"א 1 לנושא נגר עילי ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי להיתר הבניה במקום.

2. תנאי להיתר בכל מגרש הינו אישור פתרון ניקוז לניהול נגר במגרש עצמו עבור טיפול ב 50% מנגר הנפח היממתי לתק' חזרה של 1:50.

## 6.4

## חשמל

1. חדר השנאים יוקם בחניון בתת הקרקע תוך עדיפות לשמירת מרחק רב ככל האפשר משימושים ציבוריים.

2. תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום מיקום חדר השנאים בהתאם לאמור עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

3. לא תותר הצבת פילרים ושעוני מים כלפי המרחב הציבורי וכלפי זיקת ההנאה, אלא בחזיתות הניצבות בלבד.



## 6.5





## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. חיבורי המים יהיו מקווי המים העירוניים ובלחץ + 830 .
2. מיקום חיבור המים יתואם בשלב היתר הבנייה עם מחלקת רשת פרטית שבגיחון. יש להקצות נישה עבור מערכת מדידת המים הראשית. לכל מגרש יינתן חיבור אחד בלבד.
3. הגיחון מניחה קווי מים רק בשטחים המוגדרים כ"כביש עירוני" או "שטח פתוח ציבורי" עם זכות המעבר לצינור.
4. ב"שטח ציבורי פתוח" תותר הקמת מתקנים הנדסיים להקטנת לחץ או להגברת לחץ לפי הצורך.
5. צריכת המים לכבוי פנימי של שריפות)הידרנטים פנימיים ו/או מערכת מתזים) תסופק ע"י מונה הדפסה 32 תכנון זמין
6. מערכת איגום ושאיבה פרטית בנפח שייקבע ע"י רשות הכבאות.
7. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים ייעודיים או נישות להתקנת מערכות המדידה.
8. לצורך קבלת היתר בנייה על הזים לפעול עפ"י "הנחיות לבונה בעניין אספקת מים ואינסטלציה" שנמצאת באתר הגיחון [www.hagihon.co.il](http://www.hagihon.co.il). וכן עפ"י הנחיות נוספות שתיתנה ע"י הגיחון ככל שתוגשנה תכניות מפורטות יותר של פרויקט.
9. מצ"ב מפת רשת המים הקיימת באזור התב"ע. אם כתוצאה מתב"ע זאת ייפגע קו מים קיים תיעשה העתקתו ע"י חברת הגיחון על חשבון הזים.

## 6.6

## איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה בשטח המסומן בתשריט כמתחם לאיחוד וחלוקה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
3. לא הוגשה כאמור תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.
4. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 (ברמת המעטפת), יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
5. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטחים המסומנים בנספח הבינוי בצבע חום המצויים בקומת הקרקע של הבניין והיקפם כ-380 מ"ר ובקומה ראשונה של הבניין בתא שטח מס' 1 והיקפם כ-260 מ"ר, ואשר מותר שימוש לגני ילדים ובית כנסת בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1 .
6. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה במסגרת תצ"ר לרשום את חלקת המגורים כחלקה אחת או כמספר חלקות בהתאמה לבינוי המוצע או לשלבויות הביצוע.
7. התכנית כוללת הוראות לרישום חלקות תלת ממדיות בתחום תת הקרקע של תאים סמוכים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (רישום מגרש תלת ממדי) התש"ף 2020
8. השטח התת קרקעי יהא בהתאם למסומן בתשריט ברישום תלת ממדי וכן בהתאם לנספח תלת מימד בתכנית זו.
9. תחום הגבהים של החלקה התת קרקעית יהיו עפ"י המופיע בנספח תלת מימד בתכנית זו.
10. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית תלת ממדית לצרכי רישום תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

	<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</li> <li>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</li> <li>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</li> <li>5. כל המלצות הסקר הנוגעות לעצים בתחום של חצרות פרטיים יסוכמו עם בעלי הקרקע בשלב ההיתר כולל התרי הכריתה הפיזי הנופי ועוד.</li> <li>6. וכל המלצות הסקר הנוגעות לעצים בשטח עירוני- ציבורי יסוכמו עם נציגי העירייה כולל התנאים לשימור פיזי נופי ועוד.</li> <li>7. עבודה בקרבת העצים לשימור תהיה על פי ההנחיות של עורכת הסקר ואישור על כך לפני תחילת העבודות של מחלקת הגנות - כולל דווח בכל נקודות העצירה שצוינו בסקר העצים.</li> <li>8. כריתת עצים בשלב ההיתר בהתאם לכלל הנהלים העירוניים - פיזי נופי לפני תום העבודות שכלל השטחים בסקר יכלול שתילת עצים בוגרים ופריסת והפעלת מערכת השקיה.</li> <li>9. ערבות ביצוע לפי הכללים שנקבעו והפיזי הנופי תעמוד על 43 אלף</li> <li>10. כל הנ"ל תנאים למתן טופס 4 ושחרור הערבויות</li> </ol>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת מגורים, על מנת להבטיח את השימושים המסחריים והציבוריים המוצעים בתכנית. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת מהוראות התכנית.</li> <li>2. כל סטיה במספר הקומות, קוי הבניין והחזית המסחרית כלפי דרך חברון, תיחשב סטיה ניכרת, על מנת להבטיח את מופע הבינוי המוצע ואת החזית במסחרית.</li> </ol>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 80 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</li> <li>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 80 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</li> </ol>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת.</li> <li>2. דרכי גישה למבנים הקיימים ולמבנים שיבנו בהמשך לאותו כביש או תוואי דרך, צריכים להיות ברוחב של 4 מ' לפחות ורדיוס סיבוב של 16 מ' לפחות כדי להבטיח כניסה של רכב כיבוי עם מנוף גבהים.</li> <li>3. על קו הצנרת העירונית בצמתים שבין הרחובות ובמרחק של עד 100 מ' אחד מהשני, יותקנו ברזי כיבוי בעלי זקף בקוטר 4' עם שתי יציאות 3'. הברזים יותקנו כנדרש בתקן ישראלי ת"י 448.</li> <li>4. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בנייה.</li> <li>5. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום 6".</li> <li>6. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:</li> </ol>	<p align="center"><b>6.10</b></p>

<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>בניין מגורים רגיל עד 13 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 4 קומות) - 500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.  7. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  בניין מגורים גבוה עד 29 מ' (שמניין קומותיו אינו עולה על 8 קומות) - 1000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.  8. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  בניין מגורים רב קומות מעל 29 מ' (שמניין קומותיו עולה על 8 קומות) - 2000 ל/ד בלחץ של 1.5 באר.  9. יש להבטיח בזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין משולב, מסחר ומגורים - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.  10. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:  אזור משולב, מסחר ותעשייה - 2400 ל/ד בלחץ 1.5 באר.  11. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p align="center"><b>בטחון ובטיחות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מופים ועגורנים.  2. אם יידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לצורך הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.  3. הודעת הקמה תישלח 14 יום לפני הקמת התוכנית באמצעות מערכת "שער האריות" באתר צה"ל</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת הגיחון בדבר תשלום אגרות כחוק וכן תאום עם מחלקת המים בחברת הגיחון בדבר פתרון אספקת מים לכל בנין, כולל בין היתר, בניית איגום מים מיקום חיבור מים, בניית מיכל מים פרטי, הצורך באמצעי הגברת או הקטנת הלחץ, והכנת חדרים/יעודים או נישות להתקנת מערכות המדידה.  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אחריותו הכספית של המזמין על העתקות, כל מתקן ו/או צנרת מים הנמצאים בשטח העבודה.  3. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. לא תותר חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי.  מגיש התכנית ומגיש הבקשה להיתר אחראי להתאמת הפרויקט שלו להשפעות האפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרומגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. במידת הצורך עליו לכלול מיגון מתאים.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. זיקת הנאה למעבר ברכב ולמעבר רגלי יקבעו עפ"י המסומן בתשריט.  2. תותר גמישות לגודל ולמיקום שטח זיקת ההנאה למעבר רכב בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	

<b>6.14 זיקת הנאה</b>	
3. זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק הדרומי של התכנית תהיה עבור מעבר ציבורי לשביל הולכי רגל וזאת כהרחבה לשביל המאושר בחלק זה. הרחוב הכולל של השביל לא יפחת מ-4 מ'.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים
2	היתר בניה	ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
3	תנאי לפינוי גני הילדים הקיימים	הבטחת פתרון זמני לפעילות שוטפת של גני הילדים בתיאום עם מנח"י. ככל ולא ימצא פתרון זמני לגני הילדים במסגרת הזמן שנקבע לפקיעת תוקף לתכנית, תשקול הוועדה הארכת מועד פקיעת התוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום פירסומה למתן תוקף, וכי לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. כמו כן הוועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32