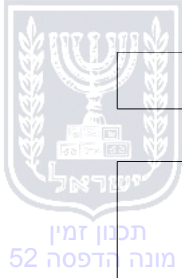


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0928176

פינוי בינוי רחוב הקצין סילבר, דרך בית לחם 119-121



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
15/04/2024  
לאשר את התוכנית  
07/05/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
27/02/2023  
להפקיד את התכנית  
16/01/2024  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם הקצין סילבר ממוקם בין דרך חברון ודרך בית לחם ורחוב הקצין סילבר מצפון. התכנית מהווה התחדשות עירונית וכוללת טבלאות איחוד וחלוקה. התכנית חלה על מתחם קרקע בשטח כולל של כ-8.7 דונם, בתחומם בנויים כיום 2 מבני מגורים בני 4 קומות הכוללים במאוחד 136 יח"ד ויחידות מסחר כאשר במסגרת התכנית מתוכננת הריסתם. התכנית כוללת 526 יח"ד חדשות מתוכן 20% יחידות דיור קטנות ששטחן עד 55 מ"ר. התכנית מציעה מערכת שבילים עם זכויות מעבר הקושרת את המתחם לסביבתו. כמו כן, התכנית מציעה תכנון מעורב שימושים הכולל פיתוח שטחי מסחר ושטחים לטובת הציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פינוי בינוי רחוב הקצין סילבר, דרך בית לחם 119-121

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0928176 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

8.691 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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
	קואורדינאטה X	220640
	קואורדינאטה Y	628342

1.5.2 תיאור מקום מתחם הקצין סילבר נמצא בין הרחובות: דרך חברון ממזרח, הקצין סילבר מצפון ודרך בית לחם ממערב.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תלפיות

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30092	מוסדר	חלק		1-2, 18, 26
30187	מוסדר	חלק	60	

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 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1. הוראות תכנית תממ/ 1 תחולנה על תכנית זו.	2308			31/03/1977
5166 / ב	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 1 / 5166	6052	1593		21/01/2010
62	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 62. הוראות תכנית 62 תחולנה על תכנית זו.	687	1586		16/07/1959
8593	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 8593	5264	1592		15/01/2004
2147	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 2147	2220	1861		20/05/1976



**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				מנדי רוזנפלד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מנדי רוזנפלד		תשריט מצב מוצע	לא
חוות דעת סביבתית	רקע		63	31/07/2023	רם מתן	10: 54 26/12/2023		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/10/2023	מנדי רוזנפלד	10: 37 29/10/2023	בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	26/10/2023	הגר צור	10: 39 29/10/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/11/2023	אלדד לבל	17: 34 23/11/2023	תנועה	לא
מים	מנחה		6	31/10/2023	אורן גבעון	13: 24 31/10/2023	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ניקוז	מנחה		18	28/11/2023	אורן גבעון	14: 02 28/11/2023	נספח ניקוז-פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	31/10/2023	אורן גבעון	13: 25 31/10/2023	תשריט ביוב	לא
מים	מנחה	1: 250	1	31/10/2023	אורן גבעון	13: 26 31/10/2023	תשריט מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	31/10/2023	אורן גבעון	13: 26 31/10/2023	תשריט ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	31/10/2023	עדי אבנרי	12: 58 31/10/2023	תשריט עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		37	31/10/2023	עדי אבנרי	12: 59 31/10/2023	חוברת תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/10/2023	ראובן אלסטר	15: 00 26/10/2023	תשריט מצב מאושר	לא
קביעת מגרש תלת מימדי	מחייב	1: 250	1	13/11/2023	ראובן אלסטר	13: 31 14/11/2023	נספח תלת מימד	לא
חלוקה ורישום	רקע	1: 250	1	26/10/2023	ראובן אלסטר	15: 01 26/10/2023	נספח איחוד וחלוקה	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		37	29/11/2023	דותן דרעי	09: 13 29/11/2023		לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		33	29/11/2023	דותן דרעי	09: 14 29/11/2023	נספח עקרונות לטבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	29/11/2023	דותן דרעי	09: 14 29/11/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297860	02-6296714	
	פרטי	ליאת בן אבו		אאורה מחדשים את ישראל בע"מ יפו	תל אביב-	דרך בגין	132	03-7181905		liatba@auraisrael.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ככר ספרא 1, ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאת בן אבו		אאורה מחדשים את ישראל בע"מ יפו	תל אביב-	דרך בגין	132	03-7181905		liatba@auraisrael.co.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	מנדי רוזנפלד		רוזנפלד אדריכלים	ירושלים	יפו	34	02-5666649		office@rosenfeldarens.co
אדריכל נוף	יועץ נופי	הגר צור	10894963	סטודיו צורא	תל אביב-	אבן גבירול	17	03-7743969		
מהנדס תנועה	מתכנן	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה בע"מ	ירושלים	יד חרוצים	4	02-6726992		
מתכנן מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	אורן גבעון	105288	י.לבל	תל אביב-	נחלת יצחק	32	03-6952418		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	עדי אבנרי		אדמה	מודיעין- מכבים- רעות	אגוז מכבים רעות	6	03-9739911		
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דרור נחמיאס		אדמה	מודיעין- מכבים- רעות	אגוז מכבים רעות	6	03-9739911		
מהנדס	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרמטריה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		
	שמאי	דותן דרעי	759	דותן דרעי- ארון נס	חיפה	(1)	25	04-8622223		
	יועץ סביבתי	רם מתן		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		ram@shl.co.i 1

(1) כתובת: שדרות המגינים 25, חיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנה A	מבנה הממוקם על חזית דרך חברון וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, מגורים ושטחי ציבור.
מבנה B	מבנה הממוקם על חזית רחוב הקצין סילבר במפלס הביניים וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, מגורים ושטחי ציבור.
מבנה C	מבנה הממוקם על חזית דרך בית לחם וכולל קומות מסד לשימושי מסחר, מגורים ושטחי ציבור.
קו בנין	קו בנין ל 3 קומות המסד אשר בהם יש שימושי מסחר, שטחי ציבור וכניסות לקומות המגורים.
קו בנין עילי	קו בנין עילי לקומות שמעל 3 קומות המסד ובהם שימושי מגורים בלבד.
תחזוקה ארוכת טווח	כל אחד מאלה: 1. תחזוקת מנע: פעולות מתוכננות, לרבות פעולות להחלפתם ותחזוקתם של מתקנים או תשתיות מרכזיות או חלק מהם או מרכיבים בהם, לצורך מניעת בלאי, שבר או כל התדרדרות של מצב הבית המשותף, לרבות כל מתקניו ולרבות שמירה מראש על מצבו התקין של הבית המשותף והרכוש המשותף ומתקניו, והכל במטרה לאפשר את תפקודם של המבנה, הרכוש המשותף וכל מתקניו לאורך זמן. 2. תחזוקת שבר: פעולות הנדרשות בעקבות תקלה או שבר שאירעו באחד או יותר ממתקניו שלהמבנה או תשתיותיו, לרבות פעולות הנדרשות באופן מיידי בעקבות תקלה או שבר כאמור.

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

התחדשות עירונית ליצירת מרחב מעורב שימושים הכולל: מגורים, מסחר ושטחים לטובת הציבור במתחם הקצין סילבר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל יעוד.
- קביעת הוראות לכל אחד מהשימושים.
- קביעת זכויות והוראות בנייה לרבות: תכסית, קווי בנייה, מספר וגובה הקומות, עבור השימושים השונים.
- קביעת קווי בנין עיליים ותת קרקעיים.
- קביעת בינוי למגורים.
- קביעת בינוי למסחר.
- קביעת בינוי לשטחי ציבור.
- קביעת שטחי בניה מרביים.

10. קביעת שטחי מרפסות.

11. קביעת זיקות הנאה לציבור.

12. קביעת הוראות לחניון תת-קרקעי לשימוש הציבור ולשימוש לפרטי.

13. קביעת הוראות להריסה ופינוי של מבנים/גדרות/קירות.

14. קביעת הוראות בדבר שימור ועקירת עצים.

15. קביעת הוראות לרישום בתלת מימד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
ככר עירונית	31
דרך משולבת	41
שביל	21
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	31
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	ככר עירונית	31
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	41
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	דרך משולבת	41
זיקת הנאה	ככר עירונית	31
זיקת הנאה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
זיקת הנאה	שביל	21
חזית מסחרית	דרך משולבת	41
חזית מסחרית	ככר עירונית	31
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2
חזית מסחרית	שביל	21
להריסה	ככר עירונית	31
להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
להריסה	שביל	21
מגורים תלת מימד	דרך משולבת	41
מגורים תלת מימד	ככר עירונית	31
מגורים תלת מימד	שביל	21
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	ככר עירונית	31
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	21

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	7,231	83.78
מגורים 1	1,154	13.37
שצ"פ	246	2.85
<b>סה"כ</b>	<b>8,631</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,437.21	16.54
ככר עירונית	1,927.53	22.18
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5,004.93	57.59
שביל	321.41	3.70
<b>סה"כ</b>	<b>8,691.08</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים וכלל השימושים הנלווים למגורים כגון מבואות, שטחים משותפים, מועדון דיירים וכיוצ"ב.</p> <p>2. מסחר. כגון: קמעונאות, שירותי אשנב, מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה, בתי קפה בתי עסק שכונתיים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים למניעת מטרדים רעש ו/או ריח.</p> <p>3. שימוש ציבורי או בעל אופי ציבורי כגון דת-בתי כנסת, חינוך-גני ילדים, מעונות יום, רווחה-טיפת חלב.</p> <p>4. מתקנים טכניים</p> <p>5. מרתפים לשימושים שונים כגון חניה, מחסנים, חדרים טכניים, מרחבים מוגנים, מועדון וכיוצ"ב.</p> <p>6. שטחים לרווחת הדיירים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>סימון המבנים להריסה אינו מחייב, אלא מאפשר הריסת מבנים אלה לצורך הבניה החדשה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. מספר קומות מירבי לבנייני המגורים:</p> <p>א. בניין A עד 41 קומות+2 קומות גג טכני. הכניסה ממפלס דרך חברון.</p> <p>ב. בניין B עד 41 קומות+גג טכני. הכניסה ממפלס הביניים.</p> <p>ג. בניין C עד 42 קומות+גג טכני. הכניסה מדרך בית לחם.</p> <p>2. גובה שתי קומות הגג הטכני יחד לא יעלו על 8 מטר.</p> <p>3. גובה קומת מסחר/שטחי ציבור לא יעלה על 8 מטר.</p> <p>4. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, המצוי בתא שטח 1, בקומה "מפלס ביניים" מפלס +757 בבנין A והיקפו כ 400 מ"ר יותר לשימוש בית כנסת. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.</p> <p>5. בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום ובירוק בהיר, המצוי בתא שטח 2, בקומות "מפלס ביניים" מפלס +757 ו"מפלס דרך חברון" +762.5 בבניינים B ו C והיקפו כ 3110 מ"ר יותר לשימושים הבאים: 4 כיתות גן + חצר לכל כיתת גן, 6 כיתות מעון יום + חצרות למעונות יום ובית כנסת. שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית זו, ובהתאם להוראות סעיף 6.3 להלן.</p>
ג	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. קומת הקרקע תשמש למסחר, לתעסוקה, למבנים ומוסדות ציבור, למבואות אל מפלסי המגורים, ולשטחי שירות.</p> <p>2. לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע בכל שלושת הבניינים, לרבות דירות גן.</p> <p>3. יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולמסחר.</p> <p>4. גובה קומת קרקע לא יעלה על 8 מ'</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>5. מפלס 0.00 של הבניין ייקבע באופן שיאפשר גישה ישירה מהרחוב למסחר.</p> <p>6. תותר הבלטת מרפסות עד 1.5 מטר מקו בניין.</p> <p>7. קווי הבניין למרתפי חניה בתת הקרקע יהיו 0 (גבול מגרש)</p> <p>8. לא תותר הקמת גדרות בכל הממשקים של השטחים הפרטיים עם השטחים הציבוריים.</p> <p>9. במקומות בהם הבינוי אינו צמוד לקו בניין קדמי יפותח השטח שבין גבול המגרש לבינוי כהמשך רציף של המרחב הציבורי, ללא הפרשי מפלסים וללא גדרות.</p> <p>10. לא תותר הקמת קירות תמך בגובה העולה על 3 מ'.</p> <p>11. מפלסי הכניסה למבנים יהיו בהתאם למפלס המדרכה הצמודה. סטייה מהוראה זו תהווה מונה הדפסה 52</p> <p>סטטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>12. מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחד.</p> <p>13. יותר פתרון עיצובי למרפסות, לרבות "מרפסות סוכה", באישור מהנדס העיר ובלבד שיהיה פתרון כולל לכל חזית, המתאים לאופי הבניין.</p> <p>14. יותר קירוי חלקי של מרפסות במסגרת כוללת אחידה לחזית.</p>	
<p><b>בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</b></p> <p>1. החזית המסחרית המסומנת בתשריט הינה עקרונית בלבד ויכולה להשתנות לעת הגשת תכנית להיתר בניה.</p> <p>תותר הקמת גלריה בשטחי מסחר שלא תכלול במנין השטחים למסחר.</p> <p>2. כל החזיתות הפונות למרחב ציבורי תהינה פעילות בשימושים ציבוריים ומסחריים בנוסף לכניסות למבואות המגורים.</p> <p>3. מפלסי קומות הקרקע יתואמו עם מפלסי המדרכות.</p> <p>4. כל יחידות המסחר יכללו כניסה נגישה ישירה מהמרחב הציבורי/זיקת הנאה.</p> <p>5. ניתן להרחיב יחידות מסחר אל מעל/תחת הקרקע ובתנאי שתהיה כניסה נגישה ממפלס הקרקע.</p> <p>6. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחובות דרך חברון, הקצין סילבר ודרך בית לחם לא יפחת מ 3.5 מ'.</p> <p>7. לא תותר סגירת חורף או קירוי לילי עבור עסקים לאורך ציר הרק"ל.</p> <p>8. לא יותר ניווד שטחי מסחר או שטחים ציבוריים לטובת שטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p>	ד
<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש.</p> <p>2. במרתפים יותרו חניות עבור שטחי הציבור, מגורים ומסחר, אחסנה פרטית ושימושים עבור שטחים טכניים.</p> <p>2. תפעול שטחי החניון הציבורי יעשה ע"י העיריה. בהיתר הבניה יקבע גבול בין החניונים - הציבורי והפרטי.</p> <p>3. תותר הצבת מתקני חניה בקומת המרתף לצורך מענה משלים לתקן החניה.</p> <p>4. תותר בניית מרתף חניה משותף למגרשים סמוכים עם כניסה משותפת.</p> <p>5. תיקבע זיקת הנאה למעבר בין החניונים.</p> <p>6. יקבע עומק אדמה גנני של 1.5 מטר מעל מפלס החניון בשטח הפנוי מבניה מעל הקרקע לצורך נטיעות.</p>	ה



<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>7. החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>8. גבולות בין החניונים הציבורי והפרטי יקבעו בהיתר בניה.</p> <p>9. הכניסה לחניון תהיה מרחוב דרך בית לחם ו/או הקצין סילבר. לא תותר גישה לרכב לשטח התכנית מדרך חברון.</p> <p>10. תותר בניית מרתפים עד גבול המגרש.</p> <p>11. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף ובקומת הקרקע.</p>



<b>4.2</b>	<b>ככר עירונית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעברים, שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות), חניה תת קרקעית פרטית לשימוש המגורים.</p> <p>2. חניה בתת הקרקע</p> <p>3. מעבר תשתיות פרטיות וציבוריות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. לא יותרו גדרות או מכשולים.</p> <p>2. הככר העירונית תאפשר מעבר רציף להולכי רגל ותשפר את הקישוריות בין חלקי השכונה.</p> <p>3. בתת הקרקע תותר חניית רכב פרטי.</p>



<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעברים, שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה, מצללות (פרגולות), חניה תת קרקעית פרטית לשימוש המגורים.</p> <p>2. חניה בתת הקרקע</p> <p>3. מעבר תשתיות.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>1. לא יותרו גדרות או מכשולים.</p> <p>2. השביל יאפשר מעבר רציף להולכי רגל וישפר את הקישוריות בין חלקי השכונה.</p> <p>3. בתת הקרקע תותר חניית רכב פרטי.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך משולבת" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>2. מדרחוב, שבילי הליכה, נטיעות, ריהוט ופיסול גן, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה,</p>

<b>דרך משולבת</b>	<b>4.4</b>
<p>מצללות (פרגולות).                      3. כניסה/יציאה לחניון תת קרקעי.                      4. מעבר תשתיות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. יותר פיתוח תא שטח זה כמדרחוב.                      2. תותר הצבת כניסה/יציאה (פורטל) לחניון תת קרקעי.                      3. תותר הצבת עמודונים לבקרת תנועת כלי רכב.</p>	א





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(4) 2895	(3)	(3)	(3)	(3)	7	(2) 41	135	176		) 10612 (1		8261	15688	1516	A	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
																		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(4) 120						(5) 1		8		480		342	704		זכויות מותנות בהקמת קרן תחזוקה	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
											(7) 100	(6) 400		A	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
											58	(8) 327		A	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4) 5790	(3)	(11)	(11)	(11)	7	(10) 42		350		18800		16521	) 31200 (9	3489	B+C	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	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						
															2		מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
(4) 210						(5) 1	14		840	(5) 1	599	1232		זכויות מותנות בהקמת קרן תחזוקה	2	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
											(12) 400	(6) 3110		B+C	2	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
											242	) 1373 (13		B+C	2	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור		
					7				2100						21	שביל	שביל		
					(1) 7				13468						31	ככר עירונית	ככר עירונית		
									300						41	דרך משולבת	דרך משולבת		

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:

א. 20% מכלל יח"ד תהיינה יח"ד קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+שרות) המותר לבניה יהיה עד 55 מ"ר.

ב. תותר הגדלת מספר יח"ד עד 10% ללא שינוי שטחי הבניה או מספר הקומות.

ג. שטח ממוצע של יתר יחידות הדיור יהיה 100 מ"ר (עיקרי+שרות).

ד. תותר הקמת מרפסות סוכה.

ה. תותר הקמת גלריה בשטחי מסחר שלא תכלול במנין הקומות והשטחים למסחר.

ו. בנוסף לשטחים העיקריים למגורים יוקצו שטחים עיקריים בהיקף של 200 מ"ר לכל מבנה לטובת מועדוני דיירים ובסה"כ 600 מ"ר לכל המתחם.

ז. יותר ניוד זכויות למגורים בין תאי שטח 1,2 בהיקף של עד 10% מכלל הזכויות למגורים.

ח. יותר ניוד זכויות למבנים ומוסדות ציבור בין תאי שטח 1,2.

ט. יותר ניוד זכויות למסחר בין תאי שטח 1,2.

י. לא יותר ניוד זכויות משימושים שאינם מגורים למגורים.

יא. לא יותר ניוד זכויות משטח שירות לשטח עיקרי. למעט המרת שטחי שירות לעיקרי עבור ממ"קים (ראה סעיף י"ב)

יב. לא יותר ניוד זכויות משטח למרפסות לשטח עיקרי.

יג. יותר ניוד שטחי שירות בתת הקרקע בין תאי השטח לשימושי חניה, מחסנים ומתקנים טכנים.

יד. יותר ממ"קים יהיו בתוספת לזכויות הבניה. במידה ויתוכננו ממ"קים במקום ממ"דים, תותר המרת 12 מ"ר שרות לעיקרי לכל יחידת דיור.

יז. יותר מחסן אחד ליחידת דיור בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר.

טו. הוועדה המקומית רשאית לאשר היקף וגודל דירה שונה מזה שנקבע בתכנית זו כדיור מכליל ובלבד שגודל דירה לא יעלה על 80 מ"ר וזאת לאחר ששקל את מאפייני היישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחומו וגודלן.

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

(1) הכניסה הקובעת למרתפים במפלס הביניים +757.

(2) 2 קומות גג טכני יהיו בנוסף למספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) הערך מתייחס ל 15 מ"ר בממוצע ליח"ד..

(5) תוספת קומה עבור זכויות מותנות לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

(6) התפלגות השטחים בהתאם לשימושים שלהלן: 520 מ"ר עבור גני ילדים, 880 מ"ר עבור מעונות, 1310 מ"ר עבור חצרות מקורות לני ילדים ומעונות, 800 מ"ר עבור בתי כנסת..

(7) הכניסה הקובעת לשימושים ציבוריים במפלס הביניים +757.

(8) הכניסה הקובעת לשימושי מסחר במפלס הביניים +757.

(9) מתוך השטחים העיקריים יוקצו לכל בנין 200 מ"ר לשטחי פנאי עבור הדיירים..

(10) קומות גג טכני תהיה בנוסף למספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת..

(11) כמסומן בתשריט..

(12) הכניסה הקובעת לשימושים ציבוריים במפלס דרך בית לחם +751.

(13) הכניסה הקובעת לשימושי מסחר במפלס דרך בית לחם +751.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. ניתן לבנות את כל החניונים כמערכת אחת, מחוברת ביניהם.</p> <p>2. המעבר בין חניונים יובטח בזיקות הנאה.</p> <p>3. לא תותר כניסה לחניון מדרך חברון. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>4. החניה לרכב דו גלגלי תהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה ויהיה תקן מינימלי.</p> <p>5. בהיתר הבניה יקבע קו גבול בין החניונים - הציבורי והפרטי.</p> <p>6. הכניסה והיציאה מהחניון תהיה מדרך בית לחם ו/או מרחוב הקצין סילבר.</p> <p>7. תקן החניה הפרטית יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, אך לא יפחת ממקום חניה אחד לכל יח"ד.</p> <p>9. לא תותר גישה ישירה של כלי רכב לחניונים שבתכנית.</p> <p>10. לחניון יהיו נתיב כניסה אחד ושני נתיבי יציאה לכלי רכב.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות.</p> <p>2. יתוכננו שני זרמי אשפה לפחות לכל בניין מגורים.</p> <p>3. לא יאושרו פתרונות לאורור החניונים במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זיקת הנאה.</p> <p>4. מערכות טכניות יוצעו בתוך הבנין, גג הבנין ובמרתפים.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום, המצוי בתא שטח 1, בקומה "מפלס ביניים" מפלס +757 בבנין A והיקפו כ-400 מ"ר יותר לשימוש בית כנסת ובשטח המסומן בנספח הבינוי בצבע חום ובירוק בהיר, המצוי בתא שטח 2, בקומות "מפלס ביניים" מפלס +757 ו"מפלס דרך חברון" +762.5 בבניינים B ו C והיקפו כ-3110 מ"ר יותר לשימושים הבאים: 4 כיתות גן + חצר לכל כיתת גן, 6 כיתות מעון יום + חצרות למעונות יום ובית כנסת וזאת בהתאם לסעיף 4.1.</p>
6.4	פיתוח סביבתי
	<p>1. בתי גידול לעצים: איכות התנאים בבית הגידול של העץ הם שיכתיבו את הסיכוי להשגת עצים גדולים, מצלילים ומאריכי חיים בתחום הפרויקט. ככלל יש להבטיח תנאי נטיעה נאותים להתפתחות העצים בהיבטים של ניקוז, אורור קרקע, השקיה וזכויות שמש.. לאור זה יש להקפיד בתכנון המפורט על יצירת תנאים לעצים בהתאם לאזור הנטיעה לפי</p>



פיתוח סביבתי	6.4
<p>ההנחיות הבאות:</p> <p>2. נטיעה מעל מרתפי חנייה: יש להבטיח עומק נטיעה של 1 מ' מעל שכבות איטום וניקוז. יש לוודא שגג מרתף החנייה הוא בעל יכולת מבנית לנשיאה של משקל מצע הגידול במצב רטוב ומשקל עץ בוגר.</p> <p>3. נטיעות בסביבת ריצופים קשים: על מנת להבטיח בית גידול נאות לעץ בסביבה מרוצפת, יש להשתמש באחת מהשיטות ההנדסיות הבאות לתמיכת המדרכה: ארגזי מבנה, אדמת מבנה, תעלות נטיעה המשכיות. יש להבטיח נפח בית גידול בהתאם לטבלה שמצורפת בהמשך.</p> <p>4. נטיעה בשטח מגוון (מדשאות, ערוגות מגוונות, אדמה עמוקה): יש להקפיד על נפח קרקע מספק בהתאם לגודל העץ הרצוי (ראה טבלה מצורפת). יש לוודא הימצאות קרקע איכותית ללא פסולת בניין ובמידת הצורך לבצע החלפת קרקע באתר הנתון.</p> <p>5. בשטחים הפנויים מבינוי בתחום התכנית יינטעו עצים בהיקף שלא יקטן מעץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי מבינוי על קרקעי.</p> <p>6. על כל עץ בוגר המסומן לעקירה יינטע עץ בוגר חלופי.</p> <p>7. בעת הגשת היתר בניה יש להציג בנספח הנופי את הממשק עם תכניות פיתוח של פרויקטים גובלים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

ניהול מי נגר	6.5
<p>1. מערכת ניהול הנגר תתוכנן ותבוצע במגרשים על פי נספח הניקוז המצורף לתכנית זו ועל פי הנחיות תמ"א 1 תיקון 8 ותכיל את מכלול הפתרונות לניהול הנגר. התכנון המפורט יכלול חישובים ע"י הידרולוג או מתכנן ניקוז והוכחה שהנ"ל עומד בדרישות.</p> <p>2. יש לבנות אזורי השהייה בשטחים בייעוד ככר עירונית באופן שימתן את הנגר (בהתאם לתכנית).</p> <p>3. מי מרזבים מהגגות יופנו לכיוון מתקני השהיית הנגר.</p> <p>4. חל איסור על הזרמת מי מזגנים ו/או מי קיץ למרחב הציבורי (מערכת ניקוז). מי מזגנים ו/או מי קיץ יטופלו באחת מהשיטות הבאות:</p> <p>4.1 איגום במאגר משותף לשימוש מערכת ההשקיה במרחב הפרטי.</p> <p>4.2 הזרמה למערכת הביוב (התוכנית הסניטארית תיבדק ותאושר ע"י תאגיד).</p> <p>4.3 תינתן התייחסות לנושא מי הקיץ/ מי המזגנים במסגרת התוכנית הסניטארית שתיבדק ותאושר ע"י תאגיד.</p>	




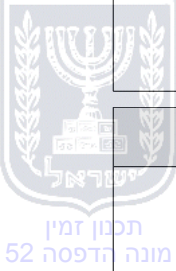

תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

תשתיות	6.6
<p>1. כל התשתיות בתחום הפרויקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן.</p> <p>2. חדרי שנאים יתוכננו בתת הקרקע, כולל העתקת חדרי שנאים קיימים במידה וקיימים.</p> <p>3. יבוצעו הכנות שיאפשרו העברת כל תשתיות החשמל הנדרשות לטעינת רכב חשמלי עבור כל הדיירים בפרויקט.</p> <p>4. תכנון החשמל בבניינים ייקח בחשבון את גודל החיבור הנדרש לצורך הקמת עמדות לעינת רכבים חשמליים עבור כל הדיירים בפרויקט.</p> <p>5. התשתית תכלול בין היתר חללים, גומחות, מעברים, מובילים, השארת מקומות בלוחות החשמל הראשיים ובלוחות חלוקה וכל הנדרש לאפשר חיבור פוטנציאלי לעמדות טעינה ללא צורך בעבודות בניה מכל סוג שהוא.</p> <p>6. לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

תנאים בהליך הרישוי	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הוועדה המקומית.</p>	

	<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>2. יובטח מילוי אדמה גננית באזורי גינון מעל החניון בהתאם להנחיות אג"ף שפ"ע.</p> <p>3. תותר קבלת היתר הריסה, חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים, כגון שצ"פ, ככר, שביל ודרכים המצרניים לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם תכנית אב לתחבורה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוו"ד סביבתית בנושא מטרדים בשלב העבודות (רעש, אבק ורעידות).</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת חוו"ד אקוסטית לרעש מכבישים ומערכות.</p> <p>8. 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, במפלס הביניים ובמפלס דרך חברון (כמצוין ומפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. ראה מיקום שטחי ציבור בנספח בינוי-מפלס ביניים ומפלס דרך חברון.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p align="center"><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר לשטחי המגורים יהיה תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.</p> <p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" למגורים:</p> <p>1. מימוש זכויות הבניה ה"מותנות" המופיעות בטבלה 5, נתון לבחירת מגיש הבקשה להיתר ומימושן אינו מחייב.</p> <p>2. ככל שהבקשה להיתר תכלול את הזכויות ה"מותנות", בנייתן תבוצע בהינף אחד יחד עם יתר הזכויות ה"מוקנות" בתכנית.</p> <p>3. ככל שהבקשה להיתר לא תכלול את הזכויות ה"מותנות", יפקע תוקפן של זכויות אלה ולא ניתן יהיה לממשן בשלב מאוחר יותר.</p> <p>4. לא יותר ניווד זכויות הבניה ה"מותנות" למגורים לשימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי לזכויות הבניה ה"מותנות" למגורים יהיה הצגת הסכם נאמנות, שמטרתה תחזוקה ארוכת טווח של המבנה, המבטיח העברת סכומי כסף לנציגות הבית המשותף מתוך קרן התחזוקה, מעת לעת במהלך חיי המבנה, לצורך ביצוע פעולות תחזוקה נדרשות.</p> <p>6. שיעור הכספים שיופקד בקרן התחזוקה יהיה לפחות ... מיליון (לקבוע מספר בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, אם קיימים מספר מתחמים לציין כמה יופקד בכל בניין/מתחם).</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה קביעת שיעור הכספים האמור בהסכם הנאמנות.</p> <p>7. תנאי לתעודת גמר בהליך רישוי הכולל זכויות בניה "מותנות" למגורים יהיה הצגת אישור מהנאמן על כך שקיבל שליטה בכספי הנאמנות.</p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
	<p align="center"><b>סטיה ניכרת</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
	<p>1. השימושים בקומת הקרקע יהיו למסחר, לתעסוקה, למבנים ולמוסדות ציבור וכן למבואות בלבד. הכניסות לשימושים אלה יהיו ממפלס הפיתוח סמוך לכניסה. הוראות אלה מחייבות וכי סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. לא יתאפשר שימוש למגורים בקומת הקרקע בכל שלושת המבנים, לרבות דירות גן, ולא תותר הצמדה של שטחים בקרקע לדירות בחזיתות במפלסי הרחובות דרך חברון, קצין סילבר ודרך</p>	



<b>6.10</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
	<p>בית לחם. הוראות אלה מחייבות וכי סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>3. רוחב המדרכה בחזיתות הפונות לרחובות דרך חברון, הקצין סילבר ודרך בית לחם לא יפחת מ-3.5 מ'. הוראות אלה מחייבות וכי סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>4. מספר הקומות המירבי, קווי הבניין, והמיקום העקרוני של שטחי המסחר כמסומן בנספח הבינוי יהיה מחייב הוראות אלה מחייבות וכי סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. על אף האמור בס"ק 4 לעיל, תוספת קומה בגין זכויות מותנות לקרן תחזוקה לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>6. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. לא תותר כניסת רכב מדרך חברון סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>8. לא יותר ניוד שטחי מסחר, או שטחים ציבוריים לשטחי מגורים, הוראה זו מחייבת וסטייה ממנה היא סטייה ניכרת.</p> <p>9. סטייה מההוראות המפורטות בסעיף 6.9 בנוגע להנחיות מיוחדות לזכויות "מותנות" תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>

## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה מכוח התכנית	יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים, ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.
2	תנאי בהליך הרישוי של היתר הבנייה הראשון בתחום התכנית	הגשת תכנית פיתוח לשטחים ציבורים, כגון שצ"פ כיכר שביל ודרכים המצרניים לתכנית, לרבות נטיעת עצים בוגרים ( עץ על כל 50 מטר פנוי מבינוי), לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן תעודת גמר למבני המגורים יהיה השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.	השלמת הפיתוח האמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.
4	תנאי לתעודת גמר לשטחי המגורים	תעודת גמר לשטחים שאינם למגורים.



### 7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה שבע שנים מיום פרסומה למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה. הוועדה המחוזית תהא רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.