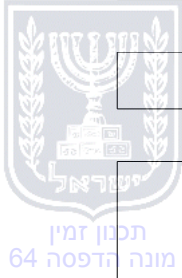


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1095124

תחמ"ש ירושלים דרום



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 :

22/08/2024

לאשר את התוכנית
15/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005228474/310>

דברי הסבר לתכנית

1. לחברת החשמל יש צורך לתגבר את מערך החשמל לאזור תלפיות בהתאם לכוונות הפיתוח של העיר.
2. האתר המוצע להקמת תחמ"ש סומנה בתכנית 5834 ונמצא בשטח ציבורי פתוח.
3. הקמת תחמ"ש ירושלים דרום תספק פתרון קבוע, תחליף את התחנה הזמנית ותביא לשיפור רמת אמינות אספקת החשמל באזור תוך צימצום מספר הפרעות והפסקות החשמל ללקוחות פרטיים מסחריים ותעשייתיים.
4. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגבעת המטוס בתחום העיר ירושלים. המגרש גובל לדרך משה ברעם מצפון, לחניון "אגד" ממזרח ולתחנת כיבוי אש ממערב.
5. התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש סגורה ע"י קביעת תכליות, שימושים, הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה.
6. התכנית כוללת ביטול דרך הגישה לתחנת כיבוי האש ופתרון חליפי שכוללת הסדרת חיבור לצומת חדשה על דרך ברעם, התואמת את תכניות הפיתוח של עיריית ירושלים.
7. שטח תא השטח המיועד לתחנת המשנה 1.975 דונם.
8. התכנית מקודמת על ידי חברת נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ, שהינה חברה ממשלתית הממונה על ניהול, תכנון ופיתוח מערכת החשמל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחמ"ש ירושלים דרום

מספר התכנית 101-1095124

1.2 שטח התכנית 5.399 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220148
	קואורדינאטה Y	628108

1.5.2 תיאור מקום הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בדרך משה ברעם בין תחנת כיבוי אש לחניון אגד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך משה ברעם	ירושלים

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30128	מוסדר	חלק	19	3-4, 21, 23-24

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

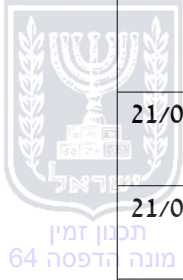
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית ב /5166	כפיפות	<u>ב /5166</u>
21/05/2002		5076	5076	תכנית זו מחליפה את התכנית 4539 /א בתחומה	החלפה	<u>א /4539</u>
30/06/1999		4314	4776	תכנית זו מחליפה את התכנית 5253 בתחומה.	החלפה	<u>5253</u>
08/12/1974		562	2071	תכנית זו מחליפה את התכנית 1718 בתחומה	החלפה	<u>1718</u>
18/12/1969		856	1586	תכנית זו מחליפה את התכנית 1513 בתחומה.	החלפה	<u>1513</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את התכנית 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 49 29/09/2024	קרינה ורטנוב	29/09/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 25 05/11/2024	יעקב פישר	05/11/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט חלוקה אנליטי	09: 01 09/09/2024	עירית פנקס	02/09/2024	1	1: 500	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 14 17/11/2024	ראובן כהן	17/11/2024	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הקצאה ואיזון	09: 35 25/11/2024	ראובן כהן	24/11/2024	25		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מסמך סביבתי	14: 45 31/10/2024	אפרת רביבו יואל	31/10/2024	112		רקע	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	09: 11 22/09/2024	נירית גלעדי	18/09/2024	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה קנ"מ 1: 500	08: 46 12/09/2024	סילבן רוטוביץ	10/09/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תנוחה ורומים	11: 00 29/09/2024	משה ליבוביץ	18/09/2024	1	1: 250	רקע	תנוחה
לא	חתכי קרקע	14: 36 29/09/2024	אביב שניידר	15/09/2024	1	1: 250	רקע	חתכים
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר- תשריט	14: 59 30/09/2024	איתמר איתמר הלפרין	30/09/2024	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר	11: 04 29/09/2024	איתמר איתמר הלפרין	25/09/2024	12		רקע	ניקוז

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	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		נגה ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8	077-6141241	gidon.oren@sysmc.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז קסטרא.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים (1)	9	08-6210000	office@fe-arc.co.il
סביבה ונוף	יועץ סביבתי	אפרת רביבו יואל		נגה - ניהול מערכת החשמל	חיפה	נתיב האור	8	074-7720308	Efrat.Revivojoel@noga-iso.co.il
הנדסת תנועה	יועץ תחבורה	סילבן רוטוביץ		מערכות תחבורה ירושלים	ירושלים	יד חרוצים	19	02-6730645	sigalz.mati@gmail.co.il
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	mail@pinkas.co.il
אדריכל	אדריכל	פליקס ריבן	36662	חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור		076-8633809	ut71f@iec.co.il

aviv.schneider@iec.co.il	072-3431866	1	נתיב האור	חיפה	חברת חשמל לישראל בע"מ	118034	אביב שניידר	יועץ	מהנדס אזרחי
	04-9892168	71	דרך הים	חיפה	Agrotrip		נרית גלעדי	אגרונום	אגרונומית
itamarh@uval.co.il	054-7919572		(2)	רעים	אובל הנדסת מים יעוץ ותכנון בע"מ	25956131	איתמר הלפרין	יועץ תשתיות	מהנדס מים וקרקע
moshe.leibovitz@iec.co.il	076-8633851	1	נתיב האור	חיפה	חברת החשמל לישראל בע"מ	72782	משה ליבוביץ	יועץ תחבורה	
ruvkan@gmail.com	077-4002032	2	ז'בוטינסקי	רמת גן		1878	ראובן כהן	שמאי	שמאי מקרקעין ורכוש, כלכלן
karina.vartanov@iec.co.il	076-8633803		נתיב האור	חיפה	חברת חשמל לישראל בע"מ	83736	קרינה ורטנוב	אדריכל	אדריכל

(1) כתובת: עומרים 9 פארק תעשייה עומר.

(2) כתובת: קיבוץ רעים, 8513200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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.

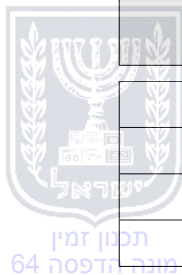
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. קביעת מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

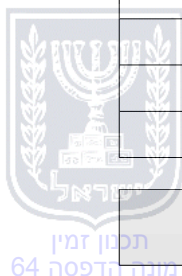
- א. שינוי ייעודי קרקע בתחום התכנית משטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.
- ב. קביעת הוראות לדרך מוצעת חדשה.
- ג. קביעת שימושים מותרים בייעוד הקרקע.
- ד. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי.
- ו. קביעת קווי בניין.
- ז. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- ח. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- ט. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 64

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	301
דרך מאושרת	702, 701
דרך מוצעת	703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	301
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	703
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	301
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	702
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	703
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	301
חורשה לכריתה	דרך מוצעת	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	702, 701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	301

תכנון זמין
מונה הדפסה 64**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,628	30.15
שטח ציבורי פתוח	3,771	69.85
סה"כ	5,399	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,068.04	19.86
דרך מוצעת	2,333.75	43.40
מתקנים הנדסיים	1,975.93	36.74
סה"כ	5,377.72	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. הקמה ותפעול תחנת משנה סגורה לצורך הורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה. ב. מתקנים הראשיים כוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים. ג. מתקנים המשניים כוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מים, כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, ביתן שומר, וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>א. חומרי חיפוי המבנים ההנדסיים לרבות התחמ"ש יהיו בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין והפיתוח. ג. הבינוי בתת הקרקע יצומצם ככל הניתן על מנת לתת פתרון למי הנגר. ד. מבנה התחנה יוטמן בתת הקרקע ככל הניתן. ה. לבקשה להיתר בניה, תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 250:1. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז.</p>
4.2	<p>דרך מאושרת</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה. ג. משטחים מרוצפים או סלולים. ד. שטחי גינון ונטיעות. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	<p>דרך מוצעת</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל. ב. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המיסעה. ג. משטחים מרוצפים או סלולים. ד. שטחי גינון ונטיעות. ה. קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	5	4	12 (1)	70	327	6500	500	1500	500	4000	1984	301	מתקנים הנדסיים

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:

יותר ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שרות, ובלבד שסך השטחים לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 16 מ' לקומות תת קרקעיות.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

א. שדות אלקטרומגנטיים:

עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא יעלו על העוצמה המרבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP. חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסייה ליישום עיקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה והפעלה). ינקטו אמצעים להפחתת צפיפות השטף המגנטי לרבות סידור פאזות אופטימלי של מעגלי מסעף המתח העליון.

- יבוצעו מדידות של עוצמות השדה האלקטרומגנטי, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש ועד 6 חודשים לאחר התקנת השנאים השלישי והרביעי, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה ולמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

- ערכי השדות המגנטיים יעמדו בערכים שיקבעו בהיתר ההקמה שיינתן על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ב. רעש:

יבוצעו מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות יבוצעו עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה. במידה ומפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר לעיל, ינקטו אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה. ג. שימור מי נגר עילי:

- יינקטו אמצעים, ככל הניתן, לשימור מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 1 וגמישותה. ד. זיהום קרקע ומים מדלקים/שמנים:

- השנאים ימוקמו מעל מאצרה אטומה המיועדת לקלוט את מלוא כמות השמן בשנאי ומי כיבוי אש. מסדרי האפס יותקנו מעל מאצרה אטומה המיועדת לקלוט את מלוא כמות השמן. תכולת בורות השמן תפונה לאתר סילוק פסולת מורשה או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.

ה. שטחי התארגנות:

- שטחי ההתארגנות להקמת התחמ"ש יהיו ככל הניתן בתחום מגרש התחמ"ש. במידה ולא ניתן יהיה להתארגן בתחום המגרש, יאוותר לצורך ההתארגנות שטח מופר בסביבת המגרש בתאום עם עיריית ירושלים.

- שטח ההתארגנות יהיה מגודר וכל הציוד יהיה בתוך השטח המגודר, לרבות פחי אשפה. ציוד המכיל דלק/שמן, ימוקם בתוך בור או מאצרה אטומים.

- בגמר העבודה יפונה הגידור וכלל הציוד מהשטח, כולל שאריות פסולת מכל סוג. פני השטח ישוקמו ויושבו למצבם המקורי במידת האפשר.

ו. עודפי עפר ופסולת:

- עודפי חפירה, עפר ופסולת בנייה שיווצרו בזמן העבודות יפוננו לאתרים מורשים כדין. ז. שפכים סניטריים:

- בשלב ההקמה יותקנו באתר שירותים כימיים והשפכים הסניטריים יפוננו ליעד מאושר. התחמ"ש תתחבר לקו הביוב העירוני הקרוב, בתאום עם הרשות המקומית, ובהתאם לנספח ניקוז.



<p>ח. הנחיות כלליות :</p> <p>- קרקע נקיה שנחפרה בעת ההקמה תשמש ככל האפשר לשימוש חוזר באתר, או תפונה לאתר מורשה או לאתר שיאושר ע"י הרשות המקומית. פסולת אחרת תפונה לאתר מורשה.</p> <p>- מסדרי המתח הגבוה והעליון ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.</p> <p>- קווי המתח הגבוה והמתח העליון יתחברו לתחמ"ש באופן תת-קרקעי.</p>	
<p style="text-align: right;">תשתיות</p> <p style="text-align: right;">6.2</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניהול נגר :</p> <p>1. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן כך שתמנע הצפות במרחב התחנה, וינתנו פתרונות ניהול נגר של 50% מנפח הנגר היממתי, לתקופת חזרה של 1:50 שנים.</p> <p>2. מערכת הניקוז ושימור הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס יעקרונות בניה משמרת נגר", תוך הקפדה על הפרדה מוחלטת ממערכת השפכים ומניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי התהום. תכנון שטח האיגום/ההשהיה בתחום התכנית, יהיה כך שיאפשר תפקוד של השטח כאמצעי לאיגום והשהיה מחד, אך ימנע הצפה ופגיעה בתפקוד התקין של התחנה מאידך.</p> <p>3. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולהפנותם לאמצעי ניהול נגר ושטחים מחלחלים טרם הפנייתם למערכת הניקוז העירונית.</p>	
<p style="text-align: right;">סטיה ניכרת</p> <p style="text-align: right;">6.3</p> <p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p style="text-align: right;">6.4</p> <p>תכנית פיתוח :</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250. אפשר שהמגרש יוגדר כחלק מתא שטח הכלול בתכנית זו עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח הקרקע ושיפועי הניקוז.</p> <p>קירות תומכים ומסלעות :</p> <p>במגרש תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיו בתחומי המגרש.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p> <p style="text-align: right;">6.5</p> <p>1. הגשת תכנית הסדרי תנועה מפורטת לאורך רחוב משה ברעם, כולל תכנון צומת מלא משה ברעם- האומן- ישיבת איתרי.</p> <p>2. תנאי לביטול דרך קיימת לתחנת הכיבוי ותחילת עבודות בניה ופיתוח במגרש תחמ"ש הוא סלילת כביש הגישה החדש.</p> <p>3. תיאום החזיתות הבניין ועיצוב המבנה עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע בפועל של הדרכים בתחום התכנית 'כולל הצמתים וההתחברויות עם מערכת הכבישים הקיימת, לרבות הגישות לתחנת כיבוי האש וישיבת איתרי.</p> <p>5. קבלת היתר קרינה כדין מהממונה על הקרינה במשרד הגנת הסביבה.</p> <p>6. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>	



לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות
 בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך
 למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת
 (למעט מתקנים סלולריים),
 צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך, יועתקו התשתיות וכל
 המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
 7. קבלת חוות דעת פקיד היערות לעניין שמרה על עצים בוגרים.
 8. תיאום נטיעת עצים חדשים עם אגף שפ"ע.
 9. הגשת חוות דעת אקוסטית עבור החפירה והבניה.
 10. הצגת נספח ניהול נגר.
 11. תיאום עם היחידה הסביבתית של העיריה וחב' הגיחון.
 12. תיאום ואישור רשות המים במקרה שתבוצע החדרת מי נגר בתחום התכנית.



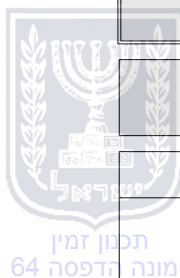
6.6 שמירה על עצים בוגרים

לא תהיה פגיעה בעצים המסומנים לשימור בתכנית פיתוח / בנספח הנוף.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת הצומת ודרכי הגישה לתחמ"ש ולתחנת כיבוי אש	
2	הקמת התחמ"ש	סלילת כביש הגישה החדש לתחנת כיבוי.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 10 שנים ממועד אישורה.

