

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0672881

תוספת קומות משרדים ותעסוקה לבניינים קיימים ברחוב כנפי נשרים 24,7,5



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/01/2019

להפקיד את התכנית
22/08/2019

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

בשכונת גבעת שאול קיימים שלושה בניינים: ברחוב כנפי נשרים 5, 7, 24: חלקות 162, 175, 66: גושים 30260, 30261, 30262.

הבניינים הקיימים משמשים בפועל בקומת הקרקע למסחר ובקומות העליונות למשרדים.

אחוזי הבניה לבניינים הקיימים חושבו לפי תוכנית מתאר ירושלים מס' 62 בה אחוזי הבניה נקבעים על פי השטחים העיקריים בלבד. אחוזי הבניה לתוספת הבניה המוצעת חושבו לפי שטחים מירביים. התוספת המוצעת הינה לדרישה הקיימת להגדלת שטחי התעסוקה ומשרדים באזור.

בחלקות 162, 175 בבניינים 5, 7 מוצעת תוספת של 17,434.90 מ"ר בשלושה קומות +16.50, +20.48, +24.08 כאשר הבניינים מחוברים בקומות +20.48, +24.08.

בחלקה 66, בניין 24, מוצעת תוספת של 15,714.68 מ"ר בקומות +13.13, +17.17, +20.91, +24.08, +28.99.

שטחי החניה הקיימים עונים על הנדרש ע"פ תקן החניה, בעקבות תכנון הרכבת הקלה (רק"ל) אשר מתוכננת לעבור ברחוב כנפי נשרים. ביצועה יחל בזמן הקרוב ביותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות משרדים ותעסוקה לבניינים קיימים ברחוב

כנפי נשרים 24,7,5

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

101-0672881

מספר התכנית

20.831 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 217850
 קואורדינאטה Y 632775

1.5.2 תיאור מקום

רחוב כנפי נשרים בניינים 5,7,24. שכונת גבעת שאול ב, ירושלים.

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	כנפי נשרים	24	
ירושלים	כנפי נשרים	5	
ירושלים	כנפי נשרים	7	

גבעת שאול

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30260	מוסדר	חלק	66	
30261	מוסדר	חלק	162	
30262	מוסדר	חלק	175	

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 24



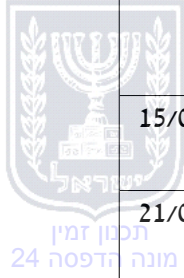
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/1984	1809	3035	תכנית זו מחליפה את תכנית 1346/א	החלפה	1346 / א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מחליפה את תכנית 62.	החלפה	62
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 / א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו	כפיפות	מק/ 5022 / א
09/09/1993	4192	4142	תכנית זו מחליפה את תכנית 4286	החלפה	בת/ 4286 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שחר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גיליון 1 : תוכנית העמדה כנפי נשרים 5,7,24 גיליון 2 : כנפי נשרים 5, 7 חלקות 162, 175 : מחייב לעניין מיקום ההפרשה לצרכי ציבור ופנאי ושטחה. גיליון 3 : כנפי נשרים 24 חלקה 66	16: 50 25/03/2019	חיים שחר	25/03/2019	3	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	14: 45 14/02/2019	משה אלבוחר	14/02/2019		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 28 04/03/2019	חיים שחר	04/03/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, כלכלית ירושלים בע"מ		כלכלית ירושלים בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-6553200		odeliam@land.gov.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, כלל ביטוח בע"מ		כלל ביטוח בע"מ	תל אביב- יפו	(2)	36	03-7611934		Shir@mivnegrp.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: קרית תעשיות עתירות מדע ע"פ יפוי כוח יום גת 022156012, דוד זבידה 025012436, אמיר שחר 038599742, כתובת: כנפי נשרים 24.

(2) הערה: מורשי חתימה: רוזלצמן ת.ז. 032227951 יובל שיתאת 057277477, כתובת: ראול ולנברג 36.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	חיים שחר	33125	חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316	02-6521742	chsharch@nevision.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	האומן (2)	24	02-6795581	02-6795571	office@alboher-eng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אודי קראוס	1363	קראוס חברה למידות ורישום מקרקעין בע"מ	ירושלים	הרטום (3)	9	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת: החלוץ 18.

(2) כתובת: האומן 24.

(3) כתובת: הרטום 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומות לבניינים קיימים למטרות תעסוקה ומשרדים ברחוב כנפי נשרים, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומות חדשות על בניינים קיימים ברחוב כנפי נשרים 24,7,5.
2. תוספת שלוש קומות למטרות תעסוקה בבניינים 7,5.
3. תוספת שלוש/ארבע קומות למטרות תעסוקה בבניין 24.
4. קביעת קווי בניין מירביים חדשים לבניה מעל לפני הקרקע.
5. חיבור בין הבניינים כנפי נשרים 5 ל- 7 בקומות העליונות.
6. קביעת שטחי בנייה מירביים בשטח התכנית.
7. קביעת הוראות בינוי.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
9. הטמעת תכניות הפיתוח לעיצוב הרחוב של הרכבת הקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	20,783.16	100
סה"כ	20,783.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	20,783.16	100
סה"כ	20,783.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר ותעסוקה. צרכי מינהל, חברה ופנאי. להלן פירוט השימושים : א. משרדים ב. תעסוקה ג. תעשיה עתירת ידע - ללא חומרים מסוכנים ד. מסחר בקומת הקרקע (למעט אולמות אירועים, סופרמרקטים, אולמות באולינג וכו' שאין להם מגבלת מיקום) ה. מכללות ומוסדות מוכרי מל"ג ו. מעבדות רפואיות ז. מלאכה קלה ותעשיה זעירה בחזית האחורית בלבד ובצמוד לדרכי השירות. השטחים המיועדים לחברה ופנאי הינם שטחים מבונים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות סימון מהתשריט : קו בנין עילי א. הבניה תבוצע בקנסטרוקציה קלה, קונסטרוקציית פלדה המתאימה לנשיאת העומסים על הבניין הקיים בהתאם לבדיקות הקונסטרוקטיביות שנעשו בבניין, ובהתאם לתכנית קונסטרוקציה ממהנדס הבניין. ב. תותר סטייה של עד 0.50 מ' בגובה הבניין לעת מתן היתר בניה. ג. נספחי הבינוי מדגימים והעיצוב אינו מחייב.</p>
ב	<p>תנועה א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. ב. 634 חניות (75% מכלל החניות) תשמשנה כחניון ציבורי פתוח לציבור בתשלום.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספרות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
56.2	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	(1) 28.15	58.6	450.25	25399.15		1322.2	6172.07	17904.88	5641	כנפי נשרים 5 חלקה 162	1	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	(1) 28.15	60		1500				1500	5002	כנפי נשרים 7 חלקה 175	1	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
56.2	(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 7	(1) 28.15	60	637.21	31873.63	12497.59	1383.4	1575.38	16417.26	5002	כנפי נשרים 7 חלקה 175	1	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
180.45	(3)	(3)	(3)	(3)	(5) 8	(4) 33	47.8	528.05	53797.69	15074.15	2516.67	3069.64	33137.23	10188	כנפי נשרים 24 חלקה 66	2	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ומחסנים במפלס מתחת ל-00.
- קו בניין הוא עבור הבניין הקיים, קו בניין עילי הוא עבור בניה מעל לגובה הבניין הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל לגובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג עד לגובה +32.25 מטר.
- (2) תוספת שלוש קומות מעל לבניין הקיים.
- (3) כמסומן בתשריט.

(4) מעל לגובה זה תותר הקמת מעקה תיקני, מערכות טכניות ומבנה יציאה לגג עד לגובה +37.64 מטר.

(5) תוספת של ארבע קומות מעל לבניין הקיים בבניינים בחזית הקידמית. תוספת של שלוש קומות מעל לבניין הקיים בבניינים בחזיתות האחוריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

- א. תנאי לפתיחת תיק יהא אישור פיתוח וחזיתות על ידי אדריכל ראשי.
 ב. תוספת הבנייה תהיה מקונסטרוקציית פלדה. חיפוי הקירות יהיה מקירות מסך (זכוכית) על מנת לאפשר תוספת בניה בקונסטרוקציה קלה.

6.2

איכות הסביבה

1. הנחיות לתעסוקה:
 א. לא יותר בשימושים המותרים באזור התעסוקה, שימוש של אחסנה ושינוע של חמרים מסוכנים כהגדרתם בנספח א' בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה לגבי מרחקי ההפרדה מתעשייה מרץ 2014 או הנוסח המעודכן מעת לעת. ניתן יהיה לסטות מהוראה זו בכפוף ובתיאום מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת מסמך סביבתי לרבות סקר סיכונים במידת הצורך.

6.3

חשמל

- א. חדר חשמל יעמוד בדרישות חברת החשמל.

6.4

סטיה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ב. מספר הקומות המירבי בתוכנית זו מחייב וכל תוספת מעבר למספר שנקבע יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002
 ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 ד. ההפרשה המבונה לצרכי ציבור, היקף השטח ומיקומו הינם מחייבים. השטח לא יכלול בתוכו מעברים משותפים וגרעיני מעלית יהיה בעל נגישות מלאה מגרעין המדרגות והמעליות ובעל כניסה נפרדת. סטייה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.5

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- א. החניון התת קרקעי יכלול חניות נכים לרכב רגיל ולרכב גבוה, הכל ע"פ התקנות.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.
 ג. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון לדרך נגישה ברוחב 130 ס"מ נטו אל פתח מרחב מוגן קומתי, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
 ד. תנאי להיתר בניה יהא הצגת פתרון לתאים נגישים במדורי השירותים השונים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה) בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ח'1 בניין ציבורי חדש פרק א'.

6.6

פסולת בניין

- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.7
<p>א. מערכות הבניין ומערכות סולאריות קיימות ימוקמו מעל לתוספת הקומות, על גג הבניין. ב. חל איסור על התקנת מיכלים וציוד טכני מכל סוג שהוא בחצרות מעל פני הקרקע. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג קירות הבניין. ג. היחידות החיצוניות של המזגנים יותקנו על גג הבנין עם צנרת פנימית מתאימה, מסתור חזותי ומיסוד אקוסטי לפי הצורך.</p>		
	קולטי שמש על הגג	6.8
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
	שרותי כבאות	6.9
	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו. ב. עם גמר העבודה על המבנה יש לזמן נציג מטעם המחלקה לכבאות והצלה לערוך ביקורת לוודא כי בוצעו אמצעי הבטיחות וסידורי הכבאות, כתנאי להיתר אכלוס. ג. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך הבניה. ד. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה. ה. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. ו. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם ליעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.</p>	
	תנאים למתן היתרי אכלוס	6.10
	<p>א. תנאי לקבלת טופס 4 הינה לפירוק הגדר ופינוי כל שאריות הבנייה לאתר מוסדר. ב. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הפיתוח עד הכביש הקיים. ג. תנאי לאכלוס לבניינים 5,7 יהיה הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום זיקת ההנאה. ד. תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת והבטחת רישומם במסגרת הבית המשותף על שם העירייה.</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.11
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תנאי להיתר הינו תיאום עם תכנית אב לתחבורה. ג. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.</p>	
	תנועה	6.12
	<p>א. תנאי לאיכלוס הבינוי החדש יהיה השלמת הסדרת חניות ואפניים לפי תקן החניה הארצי, עבור הבינוי החדש.</p>	
	תשתיות	6.13
	<p>א. התכנית בתיאום עם מחלקת הסדרי תנועה, וצוות המתכננים לרכבת הקלה (תנועה, רק"ל). ב. יש לתאם את אישור הבניה עם התכנית אב לתחבורה למניעת הפרעה בעת מימוש התכנית עם פרויקט הרכבת הקלה למניעת הפרעה לעבודות הקמת הרכבת ולפעילות הרכבת לכשתפעל. ג. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מתווה הצנרת.</p>	

6.13	תשתיות	
	<p>ג. 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.</p> <p>ה. 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.</p> <p>ו. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי נפרד מהתנאים להיתר בניה.</p> <p>ז. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6.</p> <p>ח. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.</p> <p>ט. לא תותר חדירת אלמנטים קונסטרוקטיביים/אדריכליים לתחום תכנית הרכבת הקלה.</p>	



6.14	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	
	<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית יהיה רישום זיקת הנאה למעבר זה. תנאי לאכלוס לבניינים 5 ו-7 יהיה הסדרת מעבר הולכי רגל בתחום זיקת ההנאה.</p> <p>ב. המעבר יהיה נוח, בעל נראות ונגיש להולכי רגל, ויכלול מעלית או דרגנוע בהתאם לצורך על מנת להתגבר על פערי הטופוגרפיה.</p> <p>ג. זיקת ההנאה מתייחסת לפני הפיתוח הסופיים.</p> <p>ד. זיקת ההנאה לציבור בחזית המבנה שברחוב כנפי נשרים בין גבול התכנית עם תכנית 9700 לחזית המבנים ובשטחים שמדרום למבנה להבטחת חיבור הולכי רגל לרחוב כנפי נשרים.</p>	



6.15	אנטנות	
	<p>מיקום מתקני שידור סלולריים יהיה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ואדריכל העיר ובאישורם.</p>	

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

6.17	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>1. יש להקצות שטח ציבורי בנוי בהיקף של 1,500 מ"ר עבור מינהל חברה ופנאי. שטחי הבנייה עבור השטח הציבורי יהיו בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו עבור מסחר ותעסוקה במגרש. התוספת המוצעת בקומה 20.35+, הקומה השניה לתוספת הבניה המוצעת, כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית בשטח המסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף</p> <p>3. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי מינהל חברה ופנאי, בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח ע"ש העירייה.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם העירייה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הקמת השטחים הציבוריים ברמת המעטפת והבטחת רישומם</p>	



6.17 הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>במסגרת הבית המשותף על שם העירייה. 6. תכנון וביצוע השטח הציבורי יתואם מול המחלקה לתכנון מבני ציבור. 7. השטחים המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הינף אחד	תותר בניה של כל בניין בנפרד בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

1. זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24