

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1128933

מגדל הנשרים 35- תוספת קומות וזכויות בניה



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:
10/09/2023

לאשר את התוכנית
19/09/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
02/04/2023

להפקיד את התכנית
20/06/2023

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

תכנית מגדל הנשרים 35- תוספת קומות וזכויות בניה, ממוקמת בצדה המערבי של גבעת שאול, ונתחמת בין הרחובות כנפי נשרים מצפון, רחוב רוברטו בקי ממזרח, ורחוב בית הדפוס מדרום.
התכנית מוגשת על ידי היזמים חברת עץ השקד ייזום בע"מ, וחברת פרסונה הולדינגס לימיטד, שהנם בעלי הקרקע.
בהתאם לתכנית המאושרת 101-0132076 - בחלקה קיים מבנה בן 9 קומות מעל מפלס כנפי נשרים (הכניסה הקובעת), קומה נוספת שהכניסה אליה ממפלס בית הדפוס, וכן 4 קומות חניון.
בהתאם לתכנית האב גבעת שאול, המבקשת להגדיל את צפיפות הבינוי וגובה הבניינים, התכנית המוצעת קובעת תוספת של 7 קומות תעסוקה לבנין הקיים, ומוסיפה זכויות בהתאם.
התכנית המוצעת אינה משנה את תכנית הקרקע והפיתוח שתואם עם תוואי הרק"ל בכנפי נשרים, וכן מותירה ללא שינוי את קומות המרתף הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|---|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מגדל הנשרים 35 - תוספת קומות וזכויות בניה |
| מספר התכנית | 101-1128933 | |
| שטח התכנית | 3.599 דונם | |
| 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 | |
| סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה | |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא | |



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|---------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | קואורדינאטה X | 217269 |
| | קואורדינאטה Y | 632674 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בצדה המערבי של גבעת שאול, ונתחמת בין הרחובות כנפי נשרים מצפון, רחוב רוברטו בקי ממזרח, ורחוב בית הדפוס מדרום.

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 |
|-------|----------|------------|---------|
| | 35 | כנפי נשרים | ירושלים |

שכונה אזור התעשייה גבעת שאול

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30332 | מוסדר | חלק | 56 | |

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 22

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 29/05/2017 | | 6263 | 7514 | תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית .101-0132076 | החלפה | 101-0132076 |
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | התכנית מהווה שינוי לתכנית 5166 ב'. | שינוי | 5166 / ב |
| 03/08/2014 | | 7232 | 6851 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9700. הוראות תכנית 9700 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 9700 |



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|------------------|-------------|-------------|-------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | דורון הוק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | דורון הוק | | 1 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 07:46 10/11/2022 | ראובן אלסטר | 03/11/2022 | | 1:250 | רקע | תשריט התכנית |
| לא | נספח מס' 1.1 : נספח בינוי- תכניות. נספח הבינוי- תכניות - מחייב לעניין מיקום ההפרשה הציבורית. | 09:49 31/05/2023 | דורון הוק | 31/05/2023 | 1 | | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | נספח מס' 1.2 : נספח בינוי- חתכים וחזיתות | 09:50 31/05/2023 | דורון הוק | 31/05/2023 | | | מנחה | בינוי |
| לא | נספח מס' 2 : תנועה. נספח התנועה מחייב לעניין מספר מקומות החניה. | 17:15 09/01/2023 | אייל קראוס | 01/01/2023 | | | מחייב חלקית | תנועה |
| לא | נספח מס' 3 : ניתוח אקלימי לתב"ע | 16:34 24/05/2023 | יובל שם אור | 18/05/2023 | | | מנחה | סביבה ונוף |

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 |
|----------------|------|-------------|---------------|------------------------------|---------|----------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| יום | פרטי | אברהם חבר | | פרסונה הולדינגס לימיטד | ירושלים | לויך שמריהו | 28 | 02-6537288 | | sara@achaver.co.il |
| יום | פרטי | אברהם מנדלר | | עץ השקד יזום בע"מ | נתניה | רגב אריה | 4 | 073-7374477 | | am@etzgroup.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------------------|---------------|------------------------------|---------|----------------|-----|-------------|-----|--------------------|
| פרטי | עץ השקד יזום בע"מ | | עץ השקד יזום בע"מ | נתניה | רגב אריה | 4 | 073-7374477 | | am@etzgroup.com |
| פרטי | פרסונה הולדינגס לימיטד | | פרסונה הולדינגס לימיטד | ירושלים | לויך שמריהו | 28 | 02-6537288 | | sara@achaver.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 | דורון הוק | 27249 | הוק אדריכלים | תל אביב- יפו | הרוגי מלכות | 9 | 073-2223636 | | doron@hoek.co.il |
| מודד | מודד | ראובן אלסטר | 502 | מימד פוטוגרמטריה ומדידות | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | meimad@meimad-sur.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------|-------------|-------------|---------------|---|---------|-----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| תנועה | מהנדס | אייל קראוס | 88003 | אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ | ירושלים | בית הדפוס | 22 | 02-5328814 | | ekroads@ekroads.co.il |
| יועץ בניה ירוקה | יועץ סביבתי | יובל שם אור | | WAWA | גבעתיים | גנסין | 16 | 03-7325126 | | office@gbwa.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 וזכויות בניה במגרש לתעסוקה, מרכז תקשורת, ומבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת 7 קומות ובנוסף קומת גג טכני ויציאה לגג - לבנין קיים בן 9 קומות מעל רחוב כנפי נשרים (הכניסה הקובעת), וקומה תחתונה במפלס רחוב בית הדפוס, ו-4 קומות מרתף.
- 2.2.2 תוספת זכויות בניה לתעסוקה.
- 2.2.3 תוספת זכויות בניה למבני ציבור.
- 2.2.4 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.5 שינוי קווי הבנין בהתאם לקונטור הבניין הקיים והמוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------------|---------|
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-------------------------|----------------------------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין עילי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |
| קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 1 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------------------------|----------|--------|
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3,556.09 | 100 |
| סה"כ | 3,556.09 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**מצב מוצע**

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 3,555.92 | 100 |
| סה"כ | 3,555.92 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר (כולל אולם שמחות וכנסים) 2. תעסוקה : תעשייה, משרדים, מכללה, מרפאות 3. שימושים ציבוריים 4. מרכז תקשורת |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבינוי יהיה בהתאם למפורט בנספחים מס' 1.1, 1.2 - נספחי בינוי, ובתחום קווי הבנין כמצויין בתשריט. מודגש בזאת כי הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הנו מנחה בלבד, וזאת למעט הנושאים שנקבעו כמחייבים. 2. מספר הקומות המירבי לבנין יהא 16 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ובנוסף קומת גג טכני ויציאה לגג, כמפורט בנספח הבינוי - 1.1, 1.2. מספר הקומות התת קרקעיות יוותר ללא שינוי - 5 קומות מתחת למפלס הכניסה. 3. גובה הבינוי המירבי יקבע ל-77.0 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, בהתאם למסומן בנספח הבינוי- 1.2. לעת הוצאת היתר בניה ניתן להוסיף לגובה הנתון 3.0 מ' נוספים עבור מערכות טכניות בגג. 4. תכנית הבניה המקסימלית תעמוד על עד 65% משטח המגרש, וזאת בהתאם למפורט בנספח הבינוי. שטחי הצללות וקירוי, וכן שטחי מרפסות יהיו מעבר לתכנית המותרת. 5. הציוד על גבי הגג ימוקם תוך נקיטת אמצעים המבטיחים את הסתרתו. |
| ב | <p>רישום שטחים ציבוריים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוספת שטחי בניה עבור שימוש ציבורי תעמוד על 475 מ"ר ברוטו בלבד, המהווים 5% מתוספת השטחים המוצעת בתכנית זו. תוספת שטחי מבני הציבור תבוצע בקומה 10, כמסומן בנספח הבינוי 1.1. שטחים אלו יתווספו ל 300 מ"ר שטחי מבני ציבור הקיימים בקומה 5. 2. השטח הציבורי הבנוי ישמש למשרדים בלבד, ללא קבלת קהל וללא שימושי אחסנה. 3. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה זה. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם רשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | 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 | | | | | | |
| 280 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 16 | (1) 77 | 39858 | 13180 | 1610 | 4680 | 20387 | 3599 | 1 | 1 | תעסוקה | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 16 | (1) 77 | 635 | | | 45 | 590 | 3599 | 1 | 1 | מסחר | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 16 | (1) 77 | (4) 775 | | | 203 | 573 | 3599 | 1 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור | מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| 280 | (3) | (3) | (3) | (3) | 5 | (2) 16 | (1) 77 | 41270 |) 13180 (5) | 1610 | 4930 | 21550 | 3599 | 1 | 1 | <סך הכל> | 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה תקרת גג עליון. תינתן גמישות בגובה המבנה של 3.0 מ' נוספים עבור מערכות טכניות בגג.
- (2) ובנוסף קומת גג טכני ויציאה לגג.

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) שטחים אלו מיועדים לשימוש ציבורי בלבד, ולא ניתן לנייד אותם לשימושים אחרים. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.

(5) תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים. שטחים אלו יהיו מעבר לאחוזי הבניה המירביים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

| | |
|--|--|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי |
| <p>א. כל הקירות החיצוניים של הבנין ייבנו באבן טבעית מסותתת הערוכה בשורות אופקיות, בשילוב עם חומרים נוספים לרבות זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי, אלומיניום ופח. זאת בתאום עם אדריכל העיר. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>ב. הבינוי המפורט בנספחי הבינוי 1.1, 1.2 הינו מנחה בלבד.</p> <p>ג. יתאפשר פיתוח גג ירוק והשמשותו לטובת העובדים במתחם.</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <p>א. התכנית ממוקמת על ציר רק"ל, החניון הקיים נותן מענה לתקן חניות באזור רכבת קלה, עבור תוספת הבינוי המוצעת לשימושי תעסוקה ומסחר. על כן התכנית אינה מוסיפה מקומות חניה לחניון הקיים. מספר מקומות החניה בבניין לעת הוצאת היתר הבניה יהיה בהתאם לטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.</p> <p>ב. תתאפשר הסבת או קביעת שטחי בניה בקומת החניה העליונה עבור שימושים תומכי יוממות בתחבורה פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים. שטחים אלו יהיו מעבר לאחוזי הבניה המירביים בתכנית זו.</p> <p>ג. ניתן להתקין מעליות/ מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.</p> <p>ד. החניון והפיתוח יכללו מקומות חניה לאופניים.</p> | |
| 6.3 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p> | |
| 6.4 | זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי |
| <p>א. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, יהיה ברוחב 3 מ' לאורך הרחובות כנפי נשרים ובית הדפוס, והנו שטח ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כחלק מרצועת המדרכה וזאת כתנאי למתן היתר בניה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. רוחב המדרכה לאורך רחוב רוברטו בקי, הנמצאת מחוץ לתא שטח 1 של התכנית, לא יפחת מ- 3 מ', כמצוין בנספח מס' 2, נספח התנועה.</p> <p>ד. בתחום זיקת הנאה לציבור לא יותר בינוי כלשהו, אלא מעבר חופשי להולכי רגל בהמשך ישיר למדרכה.</p> | |
| 6.5 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>א. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תאום הבינוי לרבות תכנון החזיתות והפיתוח לאישור אדריכל העיר, מחלקת שפ"ע ואגף תושי"ה.</p> <p>ב. תנאי לפתיחת תיק היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לתכנון מבני ציבור בכל האמור לשטח המוגדר כ"שטח לצרכי ציבור".</p> <p>ג. אישור המחלקה לאיכות הסביבה, לעניין צמצום מטרדי בנייה, ואישור פתרון תכנון למתקני ופירי פליטת מזהמים ואוורור המבנים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הביטחון.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| | |
|--|------------|
| תנאים למתן היתרי בניה | 6.5 |
| <p>ה. תאום 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויין בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ו. הבטחת פינוי פסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון ובניה. קבלת ההיתר מותנית במתן ערבות כספית ע"י בעל היתר הבניה אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי לטופס 4 תהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ז. אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ח. אישור כיבוי אש.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| | |
|--|------------|
| הוראות בדבר תנאים להיתר בניה | 6.6 |
| <p>היטל השבחה :</p> <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, ובמקרקעי ישראל חלף היטל השבחה כמשמעות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

| | |
|--|------------|
| פסולת בניין | 6.7 |
| <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> | |

| | |
|--|------------|
| סטיה ניכרת | 6.8 |
| <p>א. זיקות הנאה למעבר רגלי, כמסומן בתשריט, ונקבעו בסעיף 6.4, הנן מחייבות, וכל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ב. קווי בניין, כמסומן בתשריט הנם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטיה ניכרת. תותר הבלטת גגוני הצללה מעבר לקווי הבנין, ובליתם לא תחשב כסטיה ניכרת.</p> | |

| | |
|---|------------|
| תקשורת | 6.9 |
| <p>מתקנים טכניים בבניינים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> | |

| |
|------------------------|
| 7. ביצוע התכנית |
|------------------------|

| |
|-----------------------|
| 7.1 שלבי ביצוע |
|-----------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-----------------------|--------|
| 1 | הבניה תבנה בהינף אחד. | |

| |
|-------------------------|
| 7.2 מימוש התכנית |
|-------------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22