

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0502666

היכל המשפט - שנוי בינוי, קוי בנין וזיקות הנאה, שד' שז"ר, ירושלים

ירושלים

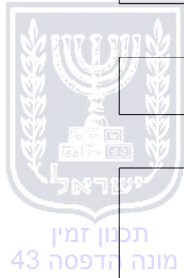
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

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

תכנית זאת תואמת את עקרונות התכנית "הכניסה לעיר" (תכנית מס' 101-0051490) ומתייחסת למתחם F1, תא שטח מס' 9, המיועד לבתי המשפט.

מבנה היכל המשפט הינו תוצאה של זכייה בתחרות אדריכלים שהתקיימה בשנת 2014.

המבנה מבקש להוות חלק אינטגרלי מהעיר בכלל ומרובע הכניסה לעיר בפרט. המסד, בסיס הבניין, יוצר דופן רחוב המשכית ומייצר תחושת שקיפות. הוא מכיל את הכניסה הראשית ואת הפונקציות המשותפות, מעל המסד "צומחים" בתי המשפט השונים. החלוקה של הבניין לנפחים יוצרת זהות לכל אחת מערכאות המשפט מחד וזהות ייחודית לבניין השלם מאידך. צורתו הייחודית של המבנה מייצרת קנה מידה אנושי, התאמה לקונטקסט הירושלמי וחיזוק הקשר אל הסביבה.

בתכנית "הכניסה לעיר" מסומן מרחב פתוח להולכי רגל עליו חלה זיקת הנאה דרך מבנה היכל המשפט, בנוסף מסומנת אכסדרה בחזית המערבית. המעבר דרך מבנה היכל המשפט אינה אפשרית בשל שיקולי הביטחון הנדרשים בבתי המשפט ועל פי הנחיות הנהלת בתי המשפט.

לפיכך עפ"י דרישות הנהלת בתי המשפט ובהתאם לתכנון המפורט תכנית זו קובעת הוראות בדבר שינוי המיקום והגיאומטריה של זיקת ההנאה תוך שמירת השטח הכולל המעוגן בתכנית "הכניסה לעיר". בנוסף התכנית מבטלת את האכסדרה בחזית המערבית וקובעת הוראות בינוי לגבי מספר הקומות וקווי הבנין לקומות העליונות ברוח תכנית הכניסה לעיר. בתכנית אין שינוי של זכויות הבניה והוראות אחרות בתכנית "כניסה לעיר" למעט המפורטות בתכנית זאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	היכל המשפט - שנוי בינוי, קוי בנין וזיקות הנאה, שד' שז"ר, ירושלים	
שטח התכנית	101-0502666	1.2
סיווג התכנית	7.975 דונם	1.4
	תכנית מפורטת	



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	219520
קואורדינאטה Y	632690

1.5.2 תיאור מקום

שטח התחום בקו הכחול בתשריט, בין הרחובות:
שדרות שז"ר מצפון, שדרות הנשיא השישי ממערב, רחוב היכל המשפט מדרום
ושביל מעבר להולכי רגל ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כניסה לעיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30864	מוסדר	חלק		10, 20, 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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9	101-0051490

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
08/06/2015	6377	7055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0051490 ממשיכות לחול.	שינוי	101-0051490
02/02/2004	1800	5270	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 5649 בתחום תכנית זו.	החלפה	5649
03/11/2011	336	6314	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 5649 / א בתחום תכנית זו.	החלפה	5649 / א
16/07/1959	1586	687	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית 62.	החלפה	62



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				דוד זרחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד זרחי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	24/07/2018	דוד זרחי	13: 14 31/01/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/12/2018	אלדד לבל	13: 15 31/01/2019	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/11/2017	משה פלוס	13: 16 31/01/2019		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
	משרד האוצר	משרד האוצר, גבי שוחט		ראש חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי	ירושלים	(1)		02-5317295		gs@mot.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח. קפלן 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, גבי שוחט		ראש חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה, החשב הכללי	ירושלים	(1)		02-5317295		gs@mot.gov.il

(1) כתובת: רח. קפלן 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוד זרחי	21020	זרחי אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-5223111		office@zarhy.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אלדד לבל		אמאב תחבורה ותנועה(2012)ב ע"מ	ירושלים	(2)		02-6726992	02-6726995	
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(3)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: ארלוזורוב 150.

(2) כתובת: רחוב יד חרוצים 4.

(3) כתובת: הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש.



משרד תכנון ומבנה
הדפסה 43



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

היכל המשפט בכניסה לעיר שינוי בינוי, קווי בניין, זיקת הנאה, מס' קומות והוראות בינוי אחרות, שד' שז"ר, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות הבינוי המאושרות בתכנית 101-051490 בתא שטח מס' 9 (מתחם F1) כמפורט להלן:
 - א. שינוי מיקום וצורת השטח עם זיקת הנאה להולכי רגל תוך שמירה על שטחו (650 מ"ר).
 - ב. ביטול האכסדרה/הקולונדה בחזיתו המערבית של תא השטח הפונה לשד' הנשיא השישי.
 - ג. ביטול הנסיגה המאושרת בשתי הקומות העליונות של הבניין שעפ"י תכנית 101-051490 וקביעת הוראות בינוי אחרות במקומה.
 - ד. שינוי מפלס ה-0.00 וקביעתו ל-810.70 מ'.
 2. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 3. קביעת מס' הקומות המירבי ל-15 קומות (קומה עליונה קומה טכנית) מעל למפלס הכניסה הקובעת, קומה אחת ו-5 קומות חניה תת קרקעית, מתחת למפלס הקומה הקובעת.
 4. קביעת גובה הבניה המירבי ל-865.50 מ', תוך חלוקת הבינוי ל-6 מבננים, בגבהים משתנים מתחתיו.
 5. קביעת בינוי בהתאם לנספחי בינוי.
 6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1

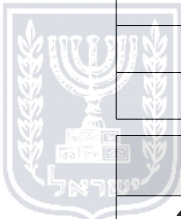
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי	7,975.2	100
סה"כ	7,975.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	7,975.2	100
סה"כ	7,975.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>משרדי ציבור וממשל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היכל המשפט. 2. מסחר לטובת שימושים של מסעדות, בתי קפה, קפטריות וכדומה, והכל לשימוש ולרווחת עובדי המקום ומבקרו. 3. חניונים תת קרקעיים, דרכי גישה ומעברים בתת קרקע לרכב והולכי רגל. 4. מתקנים למערכות תשתית כגון מדרגות, מעליות, פירי אוורור וכדומה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יתרו שינויים בהוראות הבינוי המאושרות בתכנית מס' 101-051490, בתא שטח מס' 9 (מתחם F 1), כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יתרו שינויים במיקום ובצורת השטח עם זיקת הנאה להולכי רגל שעפ"י תכנית 101-05190, כמפורט בתשריט, בנספח מס' 1 ובסעיף קטן ג להלן. 2. האכסדרה/הקולונדה המאושרת בתכנית 101-051490 בחזיתו המערבית של תא שטח מס' 9 מבוטלת בזאת. 3. הנסיגה המאושרת בשתי הקומות העליונות של הבניין שעפ"י תכנית מס' 101-051490 מבוטלת בזאת. 4. במקומה תובטח נסיגה בקומות מס' 12-3 בחזיתותיהם הצפוניות של מבנים F,D,B, ונסיגה בקומות מס' 12-3 בחזיתותיהם הדרומיות של מבנים E,C,A, כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי מידת הנסיגה ומיקומה יקבעו סופית לעת מתן היתר בניה, בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. מפלס ה-0.00 יהא 810.70 מ', כמפורט בנספח מס' 1. יותר שינוי של 1.0 מ' ממפלס זה, לעת מתן היתר הבניה בשטח. 5. מס' הקומות המירבי יהא 15 קומות (כולל קומה טכנית עליונה) מעל למפלס הכניסה הקובעת וכן קומה אחת ו-5 קומות חניה תת קרקעית מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכל כמפורט בנספח מס' 1. 6. גובה הבניה המירבי יהא 865.50 מ' (כולל קירות מסתור ומתקנים טכניים על הגג, אך לא כולל אנטנות), תוך חלוקת הבנוי ל-6 מבנים בגבהים משתנים מתחתיו, כמפורט בנספח מס' 1. 7. עקרונות הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספח מס' 1. התכנון המפורט ייקבע סופית, בכפוף למגבלות המפורטות לעיל, לעת מתן היתר הבניה בשטח. 8. תיאסר הקמת גדרות בשטח התכנית. כל השטח הפתוח שבין גבולות המגרש לחזיתות המבנה יפותח כהמשך ישיר ובלתי מורגש של המרחב הציבורי. פיתוח מרחב הגישה לכניסה הראשית יהיה המשכי לפיתוח רחוב מולה, תוך מתן דגש על נגישות מקסימלית.
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:</p> <p>קווי הבניין המסומנים בתשריט קו נקודה בצבע אדום הינם קווי בניין מירביים לבניה מעל</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>הקרקע בכל קומות הבניין, למעט המפורט להלן. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בצבע אדום הם קווי בניין מירביים לקומת הקרקע (מפלס ה-0.00) בחלקו הצפוני של הבניין. קו הבניין לבניה תת קרקעית יהיו קווי בניין אפס.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים מקבילים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי, ללא מגבלה כלשהי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>2. סה"כ השטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי שבתכנית לא יקטן מ-650 מ', כמאושר בתכנית 101-051490.</p> <p>3. השטחים הללו יפותחו ככרות וכמעברים לשימוש הציבור הרחב, בהתאם להנחיות תכנון המרחב הציבורי בכניסה לעיר, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>4. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים כאמור תהא באחריות בעלי הזכאיות בשטח ועל חשבונם בלבד.</p> <p>5. בעת תכנון שטחים אלה ופיתוחם, יובטח עומק של לפחות 1.2 מ' לנטיעת עצים בוגרים.</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מס. 101-0051490 "כניסה לעיר".</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. תותקן חניה תת קרקעית בגבולות המגרש בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן, התקף לאזור מוטת תחבורה ציבורית, בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>3. ראה סעיף 6.5 שבהוראות תכנית מס 101-051490.</p> <p>4. החניון יכולול מקומות חניה לאופניים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. יותרו שתי כניסות לחניה התת קרקעית מרחוב היכל המשפט.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמפורט לעיל וכמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. בניה במרווח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	4.1
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. ראה הוראות תכנית מס' 101-051490.</p> <p>2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, חומרי גמר, עיצוב חזיתות, הטיפול במרחב הציבורי, גינון ונטיעות, פרטי בנייה וכד' הכל כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי הבקשה להיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטי אקוסטיקה של הפתחים במבנה לטובת מניעת מטרדי רעש לשכונה, בתיאום המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול, בין היתר, התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הסמוכים לתכנית מדרום, חוות דעת מיקרו-אקלימית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. מסקנות נספח הביצוע הסביבתי, הערות המחלקה לאיכות הסביבה והאמצעים שיקבעו למניעת מטרדים סביבתיים, יוטמעו בתכניות הבקשה להיתר, ויבוצעו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "עדן החברה לפיתול מרכז ירושלים".</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר על שטח התכנית בספרי המקרקעין.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות הכבאות וההצלה בין היתר, לעניין דרכי הגישה לפרויקט, תכנון מערכות המים, תכנון אמצעים לבטיחות אש וכדומה. ראה סעיף 6.4 להלן.</p>	<p>ז</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 101-051490 והוראות תת"ל 18 לרבות הוראות בנוי, עיצוב</p>	<p>ח</p>



מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	4.1
<p>אדריכלי, הוראות לעניין איכות הסביבה והוראות למניעת מטרדים סביבתיים, זכאויות בניה, חניה, תשתיות וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0502666, ממשיכות לחול ללא שינוי כלשהו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת		מתחת לקניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	6	15 (2)	865.3	100 (1)	1205 (1)	28000 (1)	4000 (1)	15500 (1)	36500 (1)	7980	1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמאושר בתכנית מס. 101-051490.
- (2) כולל קומה למתקנים טכניים על הגג.
- (3) כמפורט בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1.2.ב' לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות

6.1	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המביע אותה שעהבשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	ניהול מי נגר
	<p>ניהול חילחול ומי נגר - יש להותיר כ-20% משטח המגרש לשטחי חלחול בהתאם להוראות ההנחיות המרחביות ותמ"א 4/ב/34. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדרי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטה וניהול מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, באישור הוועדה המקומית.</p>
6.3	תחזוקה
	<p>כל התפעול, פינוי הזבל, הפריקה והטעינה יהיו בתת-קרקע.</p>
6.4	בטחון ובטיחות
	<p>תנאים למתן היתר בניה על פי דרישות הרשות הארצית לכבאות והצלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי צנרת גז, במידה וזו חורגת משטח המגרש לכל מבנה ומבנה, יש לציין את מיקום צובר הגז ומיקום מטווה הצנרת. 2. אישור מהנדס האחראי על פיתוח התשתיות המעיד כי תוואי צנרת הגז נבדקה ונמצאה עונה לתקנות ואינה מסכנת את תהליך בניה. 3. אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם תקנות התכנון והבניה. 4. 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. 5. אישור אדריכל מסכם הכולל חתימות יועצים. 6. 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. 7. אין באישור זה לפטור מהגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות לבניין עצמו ומהווים חלק בלתי ניפרד מהתנאים להיתר בניה. 8. כדי לספק כמויות אלו מומלץ שקוטר הקו העירוני יהיה מינימום " 6. 9. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן: בניין מגורים רגיל עד 13 מ') שמניין קומותיו - אינו עולה על 4 קומות (500 ל/ד בלחץ של 1.5 באר. 10. 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. 11. 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.

בטחון ובטיחות

6.4

12. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
 בניין משולב, מסחר ומגורים 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.
13. יש להבטיח שבזמן ביצוע התשתיות המים במקום, אספקת המים למבנים תהיה כדלקמן:
 אזור משולב, מסחר ותעשייה 2400 ל/ד בלחץ - 1.5 באר.
14. צריכת המים המפורטת לעיל, הינה לצורכי כיבוי בלבד ותהיה בנוסף לצריכה השוטפת בתשתית המים העירונית.
15. אישור מתכנן מערכת אספקת המים, כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום וכי פריסת ברזי הכיבוי נעשתה בהתאם למסמך התנאים מטעמו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר לחפירה ודיפון	תנאי למתן היתר חפירה ודיפון הוא קבלת התחייבות ממגיש הבקשה להיתר להתחלת עבודות הבניה מיד בגמר עבודות החפירה.
2	היתר בניה להקמת הבניין במלואו ובהיקף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

15 שנים

