

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

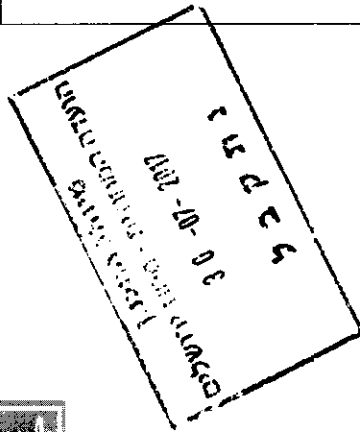
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0367359

הקמת בנין חדש למגורים ברחוב אלקבץ בירושלים



תכנון וז'  
מונה תדפיס: 24

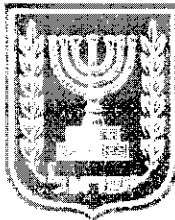


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון וז'  
מונה תדפיס: 24

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/09/2016

להפקיד את התכנית

כ"א ח"ט

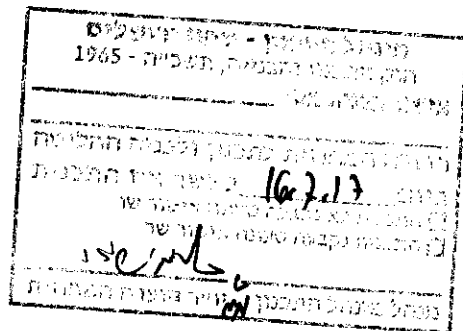
22/03/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון וז'  
מונה תדפיס: 24



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בשכונת גבעת שאול בירושלים על שטח משופע בין הרחובות שלמה אלקבץ (רחוב עליון) ורחוב גרייבסקי (רחוב תחתון).  
התוכנית מציעה בניין חדש בן 5 קומות + קומת גג חלקית ושתי קומות תת קרקעיות לתניון ומחסנים בשטח קיים בית מסחר פעיל שעובד עשרות שנים ובו משרדים ותצוגות בשטח של כ-590 מ"ר ושטח פתוח.



מנהל תדפיס



מנהל תדפיס



מנהל תדפיס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנית זמין  
מספר תכנית: 24

הקמת בנין חדש למגורים ברחוב אלקבץ בירושלים

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

101-0367359

מספר התכנית

1.171 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנית זמין  
מספר תכנית: 24

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנית זמין  
מספר תכנית: 24

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

218135 קואורדינאטה X

633034 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש בשכונת גבעת שאול בין הרחובות שלמה אלקבץ בגבול העליון ורחוב גרייבסקי בגבול התחתון.

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	אלקבץ	28	

שכונה גבעת שאול



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
30168	מוסדר	חלק	18, 100	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1726	החלפה	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית 1726	3248	3345	15/09/1985
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנית זמין  
מועד הפקדה: 24



תכנית זמין  
מועד הפקדה: 24



תכנית זמין  
מועד הפקדה: 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית		1	29/01/2017	משה זיידמן	29/01/2017	מחייב לעניין: קווי בניין, שטחים מירביים, חיבור השצי"פ עם הרחוב, מס' יח"ד, שלביות ביצוע, כניסה לחנייה מרחוב גרייבסקי, מפלסי פיתוח.	לא
חלוקה ורישום	מחייב			23/11/2016	משה זיידמן	13/12/2016	נספח איחוד וחלוקה	לא
חניה	מנחה		1	14/01/2017	לואי באשיר	22/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		28/12/2015	משה זיידמן	02/03/2017		לא



משרד תכנון ובינוי  
ירושלים

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



משרד תכנון ובינוי  
ירושלים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**



מנהל תכנון  
מנהל רישום

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבנר שאולוף			ירושלים	המעפילים	12	054-5869595		
	פרטי	אייל יוסף שאולוף			ירושלים	המשוררת זלדה	11	054-5869595		

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון  
רישום

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אבנר שאולוף			ירושלים	המעפילים	12	054-5869595		avshaulov@gmail.com
בעלים	אייל יוסף שאולוף			ירושלים	המשוררת זלדה	11	054-5869595		shauloffeyal@gmail.com

**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	משה זיידמן	39943	מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		office@mzaidman.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לואי באשיר	117160		ירושלים	(1)				e_loai@hotmail.com

(1) כתובת: ירושלים.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מס' 24

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין מגורים חדש בשכונת גבעת שאול בירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 למגורים ד' ושצ"פ.

ב. קביעת קווי בניין לבניה.

ג. קביעת הוראות בינוי.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בשטח.

ה. קביעת שטחי בניה.

ו. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות + קומת גג חלקית, מעל 2 קומות תת קרקעיות לחניון ומחסנים עבור

יח"ד.

ז. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

ח. קביעת הוראות להריסה.

ט. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

י. קביעת הוראות לשצ"פ.

יא. קביעת הוראות לדרך ואו טיפול נופי.



תכנון זמין  
מס' 24



תכנון זמין  
מונה תדפיס 24

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.171



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	18		+18		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,450		+293	1,157	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך ואו טיפול נופי	3	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
מגורים ד'	1	להריסה	מגורים ז'	1
שטח ציבורי פתוח	2	להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
		קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ז'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11.73	1
מגורים 2	1,159.27	99
סה"כ	1,171	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ואו טיפול נופי	11.73	1.01
מגורים ד'	914.68	78.94
שטח ציבורי פתוח	232.22	20.04
סה"כ	1,158.63	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין
	<p>תותר הקמת בניין בן 5 קומות + קומת גג חלקית מעל 2 קומות תת קרקעיות לצורך 18 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.                      התכנית התת קרקעית לא תעלה על 80%.                      יובטח החיבור מהשצ"פ אל חכניסה לבניין מרחוב אלקבץ.</p>
ב	חניה
	<p>בחניון התחתון תתאפשר הסדרת חניה באמצעות מתקני חניה מכניים בעלי תקן ישראלי.                      גובה ראש בתא המתנה יהיה לפחות 3 מ'.                      תנאי לאכלוס הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבנין עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י תושיה.</p>
ג	הוראות פיתוח
	<p>גובה הגדרות כא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הרחוב הגובל.</p>
ד	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המכומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                      ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ה	עיצוב אדריכלי
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ו	קווי בנין
	<p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.                      2. קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
ז	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.                      2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צובר גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.                      3. תאום תשהיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו קווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי השות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה אישור מחלקת נגישות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח לאישור מחלקת גננות הכוללת: מיקום העצים לשימור: ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור: שימור העצים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך ברוחב סביר לדרך וכן בחינת הערכיות השימורית של המבנה הקיים בחלקה 18, ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם אגף תושי"ה ועם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p> <p>ככל שיוחלט על הותרת הבניין בתחום תא שטח מס' 2 ו 3 השימוש בו יהיה שימוש ציבורי נלווה לשצ"פ.</p>
<p><b>ט</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מייד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
<p><b>י</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.</p> <p>3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>4. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.</p> <p>6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>7. כל סטיה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת.</p>
<p><b>יא</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא השטח הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקים).</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p> <p><b>4.2.1</b></p> <p><b>שימושים</b></p>



4.2	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
	<p>א. תותר התקנת מערכות תת קרקעיות (לרבות חשמל, מים, ביוב, תקשורת) בשטח זה.                  ב. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרות נוי.                  ג. פינות ישיבה ופנאי.                  ד. השימוש במבנה הקיים בתחום השצ"פ יהיה שימוש ציבורי נלווה לשצ"פ.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך ברוחב סביר לדרך וכן בחינת הערכיות השימורית של המבנה הקיים בחלקה 18, ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם אגף תושבייה ועם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.                  ככל שיוחלט על הותרת הבניין בתחום תא שטח 2 ו 3 השימוש בו יהיה שימוש ציבורי נלווה לשצ"פ.</p>
ב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.                  2. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש זה לאישור מחלקת גנות הכוללת: מיקום העצים לשימור, ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התוכנית והבטחת קיומם ופיצוי נופי.                  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גנות כפי שיקבע לעת היתר הבנייה ע"י שימור העצים והעתקת עצים לפי מפרט מקצועי, והכל באחריות היזם.                  4. תנאי לאישור היתר בניה יהיה ביצוע העבודות בליווי ופיקוח אגרונום מקצועי שיאושר על מחלקת גנות (בעריית ירושלים) ואשר יבטיח שמירת מרחק מעצים לשימור בעת העבודות, נטיעת עצים בוגרים.                  5. נציג מחלקת גנות יבדוק את העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>
4.3	<p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך ושצ"פ</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. תכנון מפורט של הדרך יכליל תכנון נוף בהתאם להנחיות אגף שפ"ע ובהתאם להנחיות עריית ירושלים לתכנון רחובות במרחב הציבורי.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת הצורך ברוחב סביר לדרך וכן בחינת הערכיות השימורית המבנה הקיים ע"י מהנדס העיר ובתיאום עם אגף תושבייה ועם מחלקת השימור של עיריית ירושלים.                  ככל שיוחלט על הותרת הבניין בתחום תא שטח מס' 2 ו 3 השימוש בו יהיה שימוש ציבורי נלווה לשצ"פ.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



המחלקה לרישום  
תכנון ופיקוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
							צידו- שמאלי	צידו- ימני	שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	3	5	(3) 16.75	18	(2) 45	360	(1) 3285	1460	150	375	1300	914.68	1	מגורים די'	מגורים די'



התוכן זמין  
חשד תלפ 24

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



המנהל  
משרד התכנון והבניה

מספר תוכנית-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעד
	קדמי (4)			
180		1	מגורים ד'	מגורים ד'

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:**

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
2. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.
3. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) שטח מרבי 200% וכל חריגה משטחים אלו תהווה סטייה ניכרת.
- (2) תכסית תת קרקעית עד 80%.
- (3)  $814.63 = 16.75$  מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תיקני בהתאם לנספח הבינוי.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט.



המנהל  
משרד התכנון והבניה

## 6. הוראות נוספות



מועד הפיקה: 09/03/2017  
מספר תדפיס: 24

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית/מגישי הבקשה להיתר תוכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה.</p>



מועד הפיקה: 09/03/2017  
מספר תדפיס: 24

6.2	סטייה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול המגרש ובין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מסי יחידות הדיור כפי שמפורט בנספח בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. שלביות הביצוע כפי שמפורט בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" הינו מחייב וכל חריגה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>4. הכניסה לחניה תהיה מרח' גרייבסקי וכל חריגה מכך תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>5. מפלסי הפיתוח כפי שמפורטים בנספח 1 "מפלסי פיתוח מחייבים" הינם מחייבים וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. החיבור של השצ"פ עם רחוב אלקבץ באותו מפלס הפיתוח הינו מחייב וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>7. שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



מועד הפיקה: 09/03/2017  
מספר תדפיס: 24

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	התוכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.
2	תנאי למתן היתר בניה	הגשת תוכנית פיתוח של השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה - הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3	תנאי למתן טופס 4	1. ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר ומי מטעמו. 2. הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מח' תוש"ה

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



אנו מודים  
א.א.א.  
א.א.א.



מנהל המגורים  
מנהל תדפיס

מ. זיידמן  
אודיכל  
מ.ז. 39943



מנהל המגורים  
מנהל תדפיס



מנהל המגורים  
מנהל תדפיס