

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-1106368

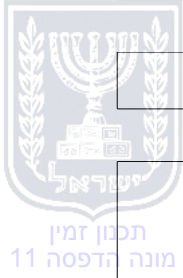
תוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' אלקבץ 24, גבעת שאול, ירושלים.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה:

- מדובר על חלקה 207 בגוש: 30160, ברח' אלקבץ 24, שכונת גבעת שאול.
- התב"ע התקפה הינה תכנית 101-0051615 אשר אושרה בשנת 2016 וייעוד החלקה הינו מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- בבניין מאושרות היום 7 קומות מעל הכניסה הקובעת (+ קומת יציאה לגג העליון) + 2 קומות חניון מתחת לכניסה הקובעת.
- תכנית זאת מציעה הרחבת יח"ד הנמצאות בקומות המגורים העליונה + תוספת קומת מגורים הכוללת הרחבה של דירות אלה + קומת יציאה לגג העליון מעל התוספת המוצעת.

רקע תכנוני לתכנית:

על הבנין אושר היתר בניה מס': 2018/0462 המציע את בניית הבנין החדש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה והרחבות יח"ד ברח' אלקבץ 24, גבעת שאול, ירושלים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1106368

מספר התכנית

1.392 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (א4)

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

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

218155 קואורדינאטה X

633100 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אלקבץ 24, שכונת גבעת שאול, 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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	אלקבץ	ירושלים

שכונה גבעת שאול

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30160	מוסדר	חלק	207-208	

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
18/01/2016		2712	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 101-0051615, ממשיכות לחול.	שינוי	101-0051615
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה.	החלפה	מתאר/62



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 06 27/12/2022	אוריה שוחט	27/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		10: 07 17/01/2023	ראובן אלסטר	27/12/2022	1	1: 250	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	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		נופי אלקבץ בע"מ	ירושלים	אלקבץ	24	073-7419330		hamaor1@g mail.com
חברה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		תבור בית חרושת לבירה ומלץ בירושלים בע"מ	ירושלים	אלקבץ	24	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	ישראל הרצברג			ירושלים	הראובני דוד		050-5261353		hamaor1@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 קומה והרחבת יח"ד ברח' אלקבץ 24, גבעת שאול, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 101-0051615 לקומה ו' (מפלס +19.00) וקביעת בינוי חדש להקמתה, בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספת קומה לבנין נשוא התכנית, לשם הרחבת 3 יחידות הדיור בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.2 הגדלת מס' הקומות המירבי וקביעתן ל- 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 5382.60 מ"ר, מתוכם 2432.62 מ"ר שטחים עיקריים ו- 2948.98 מ"ר שטחי שרות.

2.2.4 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,123.38	80.72
שטח ציבורי פתוח	268.35	19.28
סה"כ	1,391.73	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,123.38	80.72
שטח ציבורי פתוח	268.35	19.28
סה"כ	1,391.73	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם למאושר בתב"ע 101-0051615 : מגורים, גני ילדים, חניה ומחסנים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:</p> <p>א. יותר שינוי בבינוי המאושר בתכנית מס' 101-0051615 לקומה ו' (מפלס +19.00) וקביעת בינוי חדש להקמתה, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה לבנין נשוא התכנית, לשם הרחבת 3 יחידות דיור בקומה שמתחתיה, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כמפורט לעיל יהיו כמסומן בתשריט וכמאושר בתכנית מס' 101-0051615.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי, גובה המבנה המירבי ושטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי יהיו 32 יח"ד.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>5. תותר הגדלה של שטחי הבניה המירביים המאושרים בשטח ב- 224.60 מ"ר, מתוכם 212.50 מ"ר שטחים עיקריים ו- 12.10 מ"ר שטחי שרות, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למותר עפ"י הוראות סעיף 62א(א)(16) לחוק התכנון והבניה.</p>
ב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>1. בתחום הבנין במפלסים +0.00, -3.40 יוקצו שטחים לגני ילדים, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. שטחי הבניה המירביים לשימושים ציבוריים אלה לא יופחתו מ- 250 מ"ר (שטח בניה עיקרי) ושטחי החצרות לא יופחתו מ- 300 מ"ר.</p> <p>כמו כן, יוקצו ויבוצעו מקומות חניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים כאמור.</p> <p>3. השטחים הציבוריים כאמור יהיו נגישים ועם כניסה נפרדת.</p> <p>4. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו במלואם ובשלמותם, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבנין כולו.</p> <p>5. תכנון השטחים הציבוריים והקמתם יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעפ"יו ייבנה שאר הבנין.</p> <p>6. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת הקמתם של השטחים הציבוריים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים, ורישום ע"ש עיריית ירושלים.</p> <p>7. עם השלמת בנייתם של השטחים הציבוריים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>לאחר מכך תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפיה השטחים הציבוריים הועברו לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה.</p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא השטח בלבד.</li> <li>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</li> <li>3. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</li> <li>4. החניה תבוצע בתת הקרקע בלבד.</li> </ol>	ג
<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב, כל הגדלה שלו תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2000.</li> <li>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2002.</li> <li>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2002.</li> <li>4. מיקום מפלסי הקומות ביחס לרחובות ו/או לשצ"פ המצרניים יהיה בהפרש של עד 50 ס"מ בהתאם לנספח הבינוי, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2002.</li> <li>5. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7 הינו מחייב וכל סטייה ממנו יחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2000.</li> <li>2. שטחי החניה ושטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2000.</li> </ol>	ד
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</li> <li>2. לא תותר תוספת מרפסות מחוץ לתחום קווי הבנין.</li> <li>3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</li> </ol>	ה
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין, חזיתות ואופי הבינוי, עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנת הפיתוח לכל שטח המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. בקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת לאישור אגף תושייה בעיריית ירושלים.</li> <li>5. ראה סעיפים 4.4.2.2 ו- 4.4.2.2.5. להלן.</li> </ol>	ו

4.1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון השטחים הציבוריים שבתכנית עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים וקבלת אישורם לני"ל. ראה סעיף 4.1.2.ב לעיל.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא סיום ביצוע פיתוח סמטת ברנוביץ לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו, הכל כמאושר בהוראות תכנית מס' 51615, סעיף 9.1.4.3.2 וסעיף 7.1 בהן.</p> <p>8. תנאי לתחילת העבודות בתחום תא שטח מס' 1 יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה בתחום השטח הפתוח הציבורי שבתכנית (תא שטח מס' 2) ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם.</p>
ז	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>כל המבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב והנמצאים בתחום תאי שטח מס' 1 ו-2, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם, כתנאי לתחילת העבודות בתא שטח מס' 1.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>גינון, נטיעות, ריצוף, מעברים ציבוריים, מדרגות מעבר, תשתית ציבורית, מגרשי משחק, שבילי אופניים, ריהוט רחוב וכיוצ"ב, הכל כמאושר בתכנית מס' 101-0051615</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הוראות פיתוח שטח:</p> <p>תכנון הפיתוח המפורט בתחום תא שטח מס' 2 יתואם עם אגף שפור פני העיר, כתנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 1.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח לכל תא השטח בקני"מ 100:1 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/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 הני"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 וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש היתר הבניה לפיתוח השטח יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי לאישור אגף שיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מצללות, מערכות השקיה, תשתיות, מתקני משחקים וכדומה, כנדרש ע"י אגף תושי"ה.</p> <p>5. תנאי למתן תעודת גמר לבניין שבתחום תא שטח מס' 1 יהא השלמת ביצוע הפיתוח של השטח הפתוח הציבורי (תא שטח מס' 2) ע"י מגישי הבקשה להיתר בתא שטח מס' 1 ועל חשבונם, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות	
(3)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	28.1 (2)	32	45	2213.61	736.37	2432.62 (1)	1123	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים 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

### הוראות טבלה 5:

- \* שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים.
- \* לא יותר ניווד של שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל הקרקע ולא תותר הסבת שטחי שרות לשטחים עיקריים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 250 מ"ר עבור גני ילדים בהתאם למאושר בתב"ע 101-0051615, וכמוצוין בסעיף 1.2.4.2. לעיל.
- (2) כמפורט בנספח מס' 1.
- (3) כמפורט בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

### 6.2 הנחיות מיוחדות

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 51615 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-106368, ממשיכות לחול ללא כל שינוי.

### 6.3 הנחיות מיוחדות

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כמאושר בתכנית 101-0051615 סעיף 7.1	
2	תוספות הבניה המבוקשות בתכנית מס' 101-1106368 זו, תיבננה בהינף אחד בלבד.	לא תותר הקמתן בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו כ- 10 שנים מיום אישורה.

