

\\Hezi-1\dl\Projects\104\106-b\104-tak-I.doc

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14046

שם תוכנית: הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש למגורים וחזית מסחרית, ברח' קנאי הגליל 9, שכונת גונן, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

18-11-2013

נ ת ק ב ל

אישורים

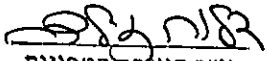
מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתוכנית

מס' תכנית: 14046

שם התכנית: הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים וחזית מסחרית, ברחוב קנאי הגליל 9, בשכונת גונן, ירושלים.

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מציעה בינוי של בנין חדש הכולל ארבע קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים, 4 קומות למגורים ו-2 קומות בנסיגה למגורים וקומה שביעית בנסיגה למגורים בבנין שקיים בחלקה מצויים כיום מספר חנויות קטנות למסחר שכונתי. המבנה ייהרס בהיותו בלתי ראוי למגורים/מסחר, ובמקומו ייבנה בניין חדש.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית נמצאת במתחם המיועד להתחדשות עירונית. התכנית נערכה בהתאם להנחיות התכנון שנקבעו בתכנון הכולל, במטרה לבנות בנין מגורים שיכלול 31 יחידות דיור ווחזית מסחרית. המסחר יהיה מסחר שכונתי כקיים בשטח התכנית היום. הושם דגש על מגוון יח"ד בשטחים שונים הנועדו לתת מענה לביקוש בשטח.

3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית רכש את הקרקע בעסקת קומבינציה מהבעלים הרשומים בטאבו.

4. שם עורך התכנית: אנה לידזנסקי- אדריכלית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הריסת בנין קיים ובניית בניין חדש למגורים וחזית מסחרית, ברח' קנאי הגליל 9, שכונת גונן, ירושלים

יפורסם ברשומות

14046	מספר התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1185 מ"ר	שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
13/10/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

ירושלים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
219090	קואורדינטה X		
629110	קואורדינטה Y		
בפינת הרחובות קנאי הגליל ואליעזר בן יאיר	תיאור מקום	1.5.2	
ירושלים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ירושלים	נפה		
ירושלים	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
גונן	שכונה		
קנאי הגליל	רחוב		
9	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30172	מוסדר	חלק מהגוש	38	-----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מתאר 62	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית המתאר 62 לירושלים	י.פ. 4629	19/03/1998 כא' אדר תשנ"ח
5166ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21/1/2010 ו שבט תשי"ע
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22/3/1996 ב' ניסן תשנ"ו
מק/5022א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	30/1/2000 כג שבט התשס

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אנה לדיזאנסקי - אדריכלית	13/10/13	1	לי"ר	1: 250	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אנה לדיזאנסקי - אדריכלית	13/10/13	1	לי"ר	1: 200	*מנחה	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אנה לדיזאנסקי - אדריכלית	13/10/13	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אברהם גילאצנסקי	13/10/13	1	לי"ר	1: 200	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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.
* למעט, גובה בניה מירבי, מספר קומות, קוי בניין ומספר יח"ד, נסיגות בקומות העליונות, גובה גדרות ומפלסי פיתוח שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	חיים אליעזר סמט	24134058		חברת פנינת גבעתיים בע"מ	ח.פ. 513935700	שטראוס 4 ירושלים	02-5377493	0504129080		haim@pninatg.com	

1.8.2 יזם בפועל (ל"ר)

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	שאזו יוסף	034538652			ע"י מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 רחוב ההסתדרות 5 ירושלים טלפון: 02-6481075 נייד: 0545403818					
	דדגרי יעקב	4198878								
	כהן יהודה	58667296								
	רוזנה בת-שבע	54515580								
	עגם סלח	4573891								
	פפור כוכבה	051157949								
	אברס מסעודה	4/333823								
	אללוף גיורג'יט	61362174								
	בן-חמו אנט	7714281								
	משה אופיר אפרים	035790674					קנאי הגליל 9 ירושלים			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אנה לידז'נסקי	310479001	113048			אלרואי דוד ב' ירושלים	02-5671923	054-4880911	02-5671923	anaarch.ia@gmail.com
מודד	יורם אלישיב	028055762	985			הרכבים 9, ירושלים	02-6793012		02-6797852	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הריסת בנין קיים ובניית בניין חדש למגורים וחזית מסחרית, ו-4 קומות תת קרקעיות לחניות ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 למגורים ד'.
2. קביעת בינוי לבנין חדש בן 7 קומות בנסיגות מעל 4 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת היקף שטחי בניה ל- 6972 מ"ר מהם 2737 מ"ר שטחים עיקריים ו- 4235 מ"ר שטחי שרות.
5. קביעת מס' יחידות דיור ל-31 יח"ד.
6. קביעת מס' הקומות ל-7 קומות מעל מפלס ה-0.00 ±. ו-4 קומות תת קרקעיות מתחת למפלס ה-0.00 ± עבור חניות ומחסנים.
7. קביעת שימושים עבור מגורים ומסחר.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		1.185 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מאושר על פי תכנית המתאר – מגורים 5, 50% בשתי קומות.		2437	+1844.5	592.5	מ"ר	מגורים
		31	+31	לא מוגבל	מס' יח"ד	
		300.0	+300.0	-----	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
קו בניין תחתי	קו בניין	חזית מסחרית	עצים לעקירה	מבנים ו/או גדרות להריסה	1	מגורים ומסחר
1	1	1	1	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			↔	מצב קיים		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1185	מגורים ד'		100%	1185	מגורים 5 (*)

(*) על פי תכנית המתאר

4. יעודי קרקע ושימושים

4.2	שם ייעוד: מגורים ד'	
4.2.1	שימושים	
א.	מגורים וחזית מסחרית	
4.2.2	הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי:	
א.	<p>1. תותר הקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות מהכניסה הקובעת כאשר קומה חמישית שישית ושביעית בנסיגות מעל 4 קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים, הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1.</p> <p>2. תכסית הבניה תהה 50% .</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת לבנין הינו 709.00 .</p> <p>4. גובהה של הגדר הבנויה לצד המגורים הצמודה למדרכה יוגבל ל- 1.20 מ' ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר. הגדר תהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבנין. מעל גובה זה תותר גדר חיה בלבד בגובה שלא יעלה על 1.05 מ'.</p> <p>5. לא תותר קומת עמודים או קומה מפולשת.</p> <p>6. בחזית הקידמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ' .</p> <p>7. דרוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו בחזיתות אחורית וצדדית בלבד. לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקוי בניין של 3 מטר.</p> <p>8. לא תותרנה מרפסות זיז בחזית הקדמית של הבניין. המרפסות בחזית הקדמית של הבניין תבנה מאחרי קורה הקפית החופפת במלואה לקוי הבניין הקדמי ב-4 קומות. לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקוי בניין של 3 מטר.</p> <p>9. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בנית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות מבחינה עיצובית ובהתאם לתקנות לבניית פרגולות.</p> <p>10. המתקנים הטכניים ישולבו בגג הקומה השביעית. תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות.</p> <p>11. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי מאבן כהמשך מעטפת המבנה.</p> <p>12. תותר בנית מחסנים כמספר יח"ד במבנה בשטח של עד 15 מ"ר לכל מחסן בתנאי שהמחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות.</p> <p>13. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה. לפחות 60% משטח החזיתות יהיה באבן.</p> <p>14. תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין אחת על הגג.</p> <p>15. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס ה-0.00 ± למעליו.</p> <p>16. יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים (בעלי משקוף</p>	הוראות בניוי ופיתוח

		<p>אופקי או קשתי) ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר והיחס בן צלעותיהם הינו 2:1 לפחות..</p> <p>17. 30% מסך יחיד לא יעלה על 85 מ"ר.</p> <p>18. עבור פתחי מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין, ינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית.</p> <p>19. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים המוגנים (ממ"ד או ממ"ק) הנמצאים בחזיתות הבניין.</p>
ב.	חזית מסחרית	<p>1. תותר הקמת חזית מסחרית לרחוב קנאי הגליל וחלק מרחוב אליעזר בן יאיר. שטח המסחר לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p> <p>3. בתי אוכל יהיו בשטח של עד 60 מ"ר. שטח חנויות אחרות לא יעלה על 30 מ"ר.</p>
ג.	קוי בניין	<p>קווי הבניין המירביים יהיו בהתאם למצויין בתשריט. יותר שינוי בקו בניין תחתי ובלבד שישמר 15% קרקע פנויה להחדרת מי נגר.</p>
ד.	יחיד מירביים	<p>מספר יחיד הדיור המירבי בחלקה יהא 31 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ה.	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
ו.	חניה	<p>החניה תהיה תת קרקעית כמצויין בנספח מס' 1.</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה</p> <p>3. ניתן להשתמש במעלית לרכב בתחום החניון בלבד.</p> <p>4. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
ז.	סטיה ניכרת	<p>1. מספר יחיד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002).</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב-2002).</p> <p>3. קוי הבניין המירביים העיליים המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין</p>

<p>יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>4. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>5. דירוג החזית הפונה לרחוב המופיעה בנספח הבינוי מחייב (4 קומות מלאות ללא דירוגים, קומות חמישית ושישית בנסיגה של 2 מ' וקומה שביעית בנסיגה של 4 מ') וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>6. גובה גדרות, הינם מחייבים וכל סטייה מגובהם תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>7. יחס החלונות 1:2 לפחות הינו מחייב וכל סטייה מיחס זה תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>8. השימושים המותרים הינם מגורים ומסחר. השימושים הינם מחייבים וכל סטייה משימושים אלו מחשב כסטייה נכרת.</p>		
<p>על פי חוק העתיקות התשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	רשות העתיקות	ח.
<p>הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר.</p>	גדרות ומבנים להריסה	ט.
<p>מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	מי נגר – תמ"א 4/ב/34	י.
<p>1. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגיש הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. בשטח התכנית ינטעו עצים חדשים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע וגננות בעיריית ירושלים, ראה סעיף יג' 5-7.</p>	עצים לעקירה	יא.
<p>בנוסף על האמור 4.2.2 (ו) (חניה), 4.2.2 (יא) (עצים לעקירה) כדלקמן, להלן התנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. תיאם התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם צוות תכנית השלד להתחדשות עירונית או עם מהנדס העיר.</p>	תנאים למתן היתר בניה	יב.

<p>2. הגשת תכנית פיתוח צמחיה, ריצוף, גינון ועצים, גדרות ומדרגות בקנה מידה 1:100 ובהתאמה להנחיות תכנית השלד ובתאום עם מחלקת מהנדס העיר ואגף שפי"ע.</p> <p>3. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי הביצוע 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך למקרקעין.</p> <p>כל מערכות התשתית בתחום תכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</p> <p>בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת: פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף ג' (7).</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות במחלקת גננות כפי שיקבע לעת היתר הבניה עבור: שימור עצים, העתקת עצים לפי מפרט מקצועי, ביצוע הפיצוי הנופי, ביצוע השתילות החלופיות, שתילת עצים במדרכה, בכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיף ג' (7).</p> <p>באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.</p> <p>7. הפיצוי הנופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:</p> <p>א. נטיעת 20 עצים חלופיים בגודל 9, גובה 4.5 מ' בפיכות אגרונים.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח הכוללת גינון והשקייה לאישור מחלקת הגננות הכוללת כמות צמחיה רבה בהתאם לפיצוי הנופי.</p> <p>ג. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם, וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום השימושים בקומת המסחר מול מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>		
--	--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה* (מטר) +0.00	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימושים	מגורים ד'
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת +0.00							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	4	7	+26.00 (735.00)	50%	26.1	31	588	6972	3451	----	784	2437	1185	1	מסחר	
												-----	-----	-----	300				

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. לרבות שטחי חניה ואחסנה ושטחים למרחבים מוגנים.
*מעל גובה זה יותר מעקה תקני בנוי עד לגובה 2.00 מטר להסתרת מתקנים טכניים. גובה זה מתייחס ל-0.00+.

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

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

7. ביצוע התוכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים או חלקי קומות	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חיים אליעזר סמט ת.ז. 24134058	חתימה: פנינה גבעתיים בע"מ	תאריך: 14/11/13
	תאגיד: חברת פנינת גבעתיים בע"מ	ח.פ.: 513935700	מספר תאגיד: ח.פ. 513935700

עורך התוכנית	שם: אנה לידז'נסקי - אדריכלית ת.ז. 310479001	חתימה: אנה לידז'נסקי	תאריך: 18/11/13
	תאגיד:	מ.ר.: 113048	מספר תאגיד:

יזם בפועל	תאגיד:	חתימה:	תאריך:
			מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: שאזו יוסף 034538652	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: דדגרי יעקב 4198878	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: כהן יהודה 58667296	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רוזנה בת-שבע 54515580	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: עגם סלח 4573891	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: פמור כוכבה 051157949	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: אברס מסעודה 4/333823	חתימה: עיני מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

שם: אללוף גיורגיט 61362174	חתימה: ע"י מיופה כוח עו"ד אמרן שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: בן-חמו אנט 7714281	חתימה: ע"י מיופה כוח עו"ד אמרן שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: אללוף גיורגיט 61362174	חתימה: ע"י מיופה כוח עו"ד אמרן שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: משה אופיר אפרים 035790674	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		