

D:\Projects\120\120-new\tokef\120-tak-new-1H.DOC

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14044
שם תוכנית: הקמת בנין מגורים חדש ברח' אליעזר בן יאיר 16, שכונת גונן, ירושלים

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: ירושלים
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: 14.8.13 _____ לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>_____ תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מס' תכנית :

שם תוכנית: הקמת בנין מגורים חדש ברח' אליעזר בן יאיר 16, שכונת גונן, ירושלים

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

התכנית מציעה בינוי של בנין חדש הכולל שש קומות מרחוב אליעזר בן יאיר ו- 7 קומות מחזית אחורית בנסיגות למגורים מעל הכניסה הקובעת מעל קומות חניה ומחסנים על פי תכנית השלד לשכונת גוננים.

הבנין שהיה בחלקה יהרס, יזם התכנית רכש את הקרקע מהדיירים הקודמים שהם בעלי החלקה.

2. רקע תכנוני לתכנית

התכנית נמצאת במתחם המיועד להתחדשות עירונית. התכנית נערכה בהתאם להנחיות התכנון שנקבעו בתכנון בתכנית אב לגוננים, במטרה לבנות בנין מגורים שיכלול 17 יחידות דיור במגוון גדלים בכדי לתת מענה לביקוש בשטח.

3. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית רכש את הקרקע בעסקת קומביניציה מהבעלים הרשומים בטאבו.

4. שם עורך התכנית: אילן אפרת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הקמת בנין מגורים חדש, ברח' אליעזר בן יאיר 16, שכונת גונן, ירושלים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
14044	מספר התוכנית			
כ-644 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
06/06/2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי				
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	נתונים כלליים	1.5.1	
219090	קואורדינטה X			
629110	קואורדינטה Y			
בין הרחובות קנאי הגליל ואליעזר בן יאיר		תיאור מקום	1.5.2	
ירושלים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות			
ירושלים	נפה			
ירושלים	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יפורסם ברשומות
גונן	שכונה			
אליעזר בן יאיר	רחוב			
16	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	46	-----

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 תש"ע
4565א'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 4565א' החלה על החלקה.	י.פ. 4393	22/3/1996 בי ניסן תשנ"ו
4565ב'	ביטול	תכנית זו מבטלת את תכנית 4565ב' החלה על החלקה.	י.פ. 4684	27.09.1998
מק/5022 א'	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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
נספח בינוי	* מנחה	1: 200	ל"ר	1	17/6/2013	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אילן אפרת - אדריכל	וועדה מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	16	ל"ר	17/6/2013	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אילן אפרת - אדריכל	וועדה מחוזית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1: 250	ל"ר	1	17/6/2013	חזי חי – אדריכלות ותכנון ערים אילן אפרת - אדריכל	וועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 200	ל"ר	1	17/6/2013	אברהם גיאלצנסקי	וועדה מחוזית	

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
	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 (לי"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	
בעלי	מוחה בני	48898852			אליעזר בן יאיר 16 י"ם					
	מוחה ורדה	53391421			אליעזר בן יאיר 16 י"ם					
	כהן בנימין	7574281			ע"י מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818 רחוב הסתדרות 5 ירושלים					
	כהן דידי	7574282								
	מלכה חניני	6038611								
	מלכה אליהו	3075994								
	אפוטרופסים למלכה אליהו	054519616								
	מלמד איריס	25292137								
	סבג מימון יצחק	54851811								
	סבג תפארת	5705895								

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	אדריכל	505941	08176			יהודה 14	02-6734030		02-6718199	arc.efrat@gmail.com
מו"ד	יורם אלישיב	028055762	985			הרכבים 9	02-6793012		02-6797852	m_ely@bezeqint.net

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.

הגדרת מונח	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 בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות מרחוב אליעזר בן יאיר עבור 17 יח"ד מעל קומות חניה ומחסנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ד'.
2. קביעת בניין לבנין חדש בן 6-7 קומות בניסיונות מעל קומות תת קרקעיות עבור מגורים, חניה ומחסנים הכל בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת שטחי בניה ל- 3529 מ"ר מהם 1539 מ"ר שטחים עיקריים ו 1990 מ"ר שטחי שרות.
5. קביעת מסי יחידות דיור ל-17 יח"ד.
6. קביעת מסי הקומות ל-6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת $0.00 \pm$ ו - 7 קומות מחזית אחורית מעל קומות תת קרקעיות מתחת למפלס ה- $0.00 \pm$ עבור מגורים חניות ומחסנים.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.644 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר על פי תכנית 4565 א'		1539.0	959.0	580.0	מ"ר	מגורים
		17	13+	4	מס' יחיד	

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	גדרות ומבנים להריסה	עצים לעקירה/שימור	1	מגורים ד'
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%	644	מגורים ד'		100%	644	מגורים מיוחד

4. יעודי קרקע ושימושים

4.2	שם ייעוד: מגורים ד'
4.2.1	שימושים
א.	מגורים
4.2.2	הוראות בניין ועיצוב אדריכלי:
א.	<p>1. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת בנסיגות במפלסים +12.60, +15.75. הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1. תוך הריסת מבנה קיים בחלקה.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לבנין הינו 713.50.</p> <p>3. גובהו של הגדר הבנויה לצד המגורים הצמודה למדרכה יוגבל ל- 1.20 מ' ממפלס המדרכה ועד קצה הגדר. הגדר תהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבנין. מעל גובה זה תותר גדר חיה בלבד בגובה שלא יעלה על 1.05 מ'.</p> <p>4. לא תותר קומת עמודים או קומה מפולשת.</p> <p>5. בחזית הקידמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ' ושטחן הכולל לקומה לא יעלה על 20 מ"ר.</p> <p>6. דירוגים בבניין לצורך מרפסות יעשו רק בחזיתות אחורית וצדדית בתחום קוי הבניין. לא תותרנה מרפסות זיזיות החורגות מעבר לקוי בניין של 3 מטר.</p> <p>7. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות מבחינה עיצובית ובהתאם לתקנות לבניית פרגולות.</p> <p>8. המתקנים הטכניים ישולבו בגג הקומה השביעית. תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות.</p> <p>9. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי מאבן כהמשך מעטפת המבנה.</p> <p>10. תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שהמחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות.</p> <p>11. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. לפחות 60% משטח החזיתות יהיה באבן.</p> <p>12. תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין אחת על הגג.</p> <p>13. יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים (בעלי משקוף אופקי או קשתי) ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר והיחס בין צלעותיהם הינו 2:1 לפחות.</p> <p>14. עבור פתחי מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין, ינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית.</p> <p>15. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים המוגנים (ממ"ד או ממ"ק) הנמצאים בחזיתות הבניין.</p>

	<p>16. הכניסה הראשית לבניין תופנה לחזית הקדמית. בכניסה לבניין תהיה רחבה ציבורית בגודל מינימלי של 3x6 מ'. ברחבה יהיו 2 ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה משני צדי הכניסה, ובכל ערוגה יינטע עץ. הערוגה תשתל בצמחיה פורחת נמוכה.</p>
<p>ב.</p>	<p>קוי בניין יותר שינוי בקו בניין תחתי ובלבד שישמר 15% קרקע פנויה להחדרת מי נגר.</p>
<p>ג.</p>	<p>יח"ד מירביים מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 17 יח"ד. 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. 30% מסך יח"ד לא יעלו על 85 מ"ר.</p>
<p>ד.</p>	<p>פסולת בניין 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. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.</p>
<p>ה.</p>	<p>חניה החניה תהיה תת קרקעית באמצעות מעלית רכב כמצויין בנספח מס' 1. 1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה בתחום המגרש. 2. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1 הינו מנחה. 3. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>
<p>ו.</p>	<p>סטיה ניכרת 1. מספר יח"ד הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3. קוי הבניין המירביים (העל קרקעיים) המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 4. מספר הקומות המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב- 2002. 5. דירוג החזית הפונה לרחוב המופיעה בנספח הבינוי מחייב (4 קומות מלאות, קומות חמישית ושישית בנסיגה של 2 מ') וכל סטיה דרוג זה תחשב כסטייה</p>

		<p>נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>6. גובה גדרות, ומפלסי הפיתוח כפי שמצויין הינם מחייבים וכל סטייה מגובהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב-2002).</p> <p>7. לא יותר ניווד שטחים ממתחת למפלס 3.15 - למעל מפלס זה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p>
ז.	רשות העתיקות	<p>על פי חוק העתיקות התשל"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>
ח.	גדרות ומבנים להריסה	<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>
ט.	מי נגר – תמ"א 34/4 ב	<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>
י.	עצים לעקירה/לשימור	<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. העצים המסומנים בתשריט לשימור, ישמרו ולא תותר פגיעה בהם.</p> <p>3. בשטח התכנית ינטעו עצים חדשים בגורים בתאום עם מחלקת שפ"ע וגננות בעיריית ירושלים ראה סעיף יב' 5-8.</p>
יא.	תנאים למתן היתר בניה	<p>בנוסף על האמור 4.2.2 (ו) (חניה), כדלקמן, להלן התנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <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 שפ"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 וחימוניות ואופן הסדרתן.</p> <p>5. תנאי למתן היתר יהיה <u>הפקדת ערבות</u> במחלקת הגנת כפי שייקבע לעת היתר הבנייה עבור : שימור העצים ; ביצוע הפיצוי הנופי, הכל באחריות היזם ובהתאם לאמור להלן בסעיפים 6-7.</p> <p>6. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגנות.</p> <p>7. הפיצוי הנופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול : א. נטיעת 4 עצים חלופיים בגודל 9 , גובה 4.5 מ' בפיקוח אגרונום או גנן מקצועי בתחומי הגינות הפרטיות בנוסף לשני עצים שינטעו בתחום החלקה המשותפת שעל יד הכניסה לבניין.</p> <p>ב. נציג מחלקת הגנות יבדוק העצים, חיוניותם, וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>8. הוראות שימור : חפירה ו/או שינוי מפלס/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>	
--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה * (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	4	4	3	4	6	+18.90 (732.40)	50%	26.4	17	*547	3529	1758	131	232	1408.0	644	1	מגורים ד'

הערות :

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 שטחים למרחבים מוגנים, שטחי חניה ואחסנה.
 *מעל גובה זה יותר מעקה תקני בנוי עד לגובה 2.00 מטר להסתרת מתקנים טכניים.
 * אחוזי הבניה המירביים שאינם כוללים שטחי חניה ואחסנה הינם עד 280%.

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**7.1 שלבי ביצוע**

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: חברת פנינת גבעתיים בע"מ ח.פ. 513935700	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	פננת גבעתיים בע"מ ח.פ. 513935700	תאגיד:	

תאריך: 30/6/13	חתימה: אילן אפרת - אדריכל	שם: אילן אפרת - אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ד. 8176	תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל (ל"ר)
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך	חתימה	שם ות.ז.	
		שם: מוחה ורדה ת.ז.: 53391421	בעלי עניין בקרקע
		שם: מוחה בני ת.ז.: 48898852	
	חתימה: ע"י מיופה כוח עו"ד אהרון שמעון ת.ז. 337637158 טלפון: 0545403818	שם: כהן בנימין ת.ז.: 7574281	
	30/6/13	שם: כהן דידי ת.ז.: 48898852	
		שם: מלכה חניני ת.ז.: 6038611	
		שם: מלכה אליהו ת.ז.: 3075994	
		שם: סבג מימון יצחק ת.ז.: 54851811	
	אפוטרופסים למלכה אליהו	שם: מלכה יעקב ת.ז.: 054519616	
		שם: מלמד איריס ת.ז.: 25292137	
		שם: סבג תפארת ת.ז.: 5705895	