

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14053

שם תוכנית: הריסת בניין קיים ובניית בנין חדש למגורים וחזית מסחרית, ברח' ניתאי הארבלי 48, שכונת גונן, ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: מתאר מקומית

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------


<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז ירושלים          הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>                    </u>          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><u>                    </u>          תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

**שם תוכנית:** הריסת בנין קיים ובניית בניין חדש למגורים וחזית מסחרית, ברח' ניתאי הארבלי 48, שכונת גונן, ירושלים

**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התכנית מציעה בינוי של בנין חדש הכולל קומות חניון תת קרקעי (ע"י חניון אוטומטי) חזית מסחרית ומחסנים ושש קומות למגורים בנסיגות. המבנה הקיים בחלקה ייהרס, ובמקומו ייבנה בניין חדש.

**2. רקע תכנוני לתכנית**

התכנית נמצאת במתחם המיועד להתחדשות עירונית. התכנית נערכה בהתאם להנחיות תכנית האם לגוננים, במטרה לבנות בנין מגורים שיכלול 21 יחידות דיור וחזית מסחרית. הושם דגש על מגוון יח"ד בשטחים שונים הנועדו לתת מענה לביקוש בשטח. בתחום המגרש קיים שטח עתידי עבור רציף לתחנת הרכבת הקלה כמצויין בנספח מס' 1. נקבע כי יישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מטר מחשמולת הרכבת ו-2.45 מטר מרציף התחנה עבור מדרכה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הריסת בנין קיים ובניית בנין חדש למגורים יחזית מסחרית, ברח' ניתאי הארבלי 48, שכונת גונן, ירושלים</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
14053	מספר התוכנית		
879 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
26/02/14	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 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	
219250	קואורדינטה X			
628770	קואורדינטה Y			
בין הרחובות ניתאי הארבלי ויעקוב פת.		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			
ניתאי הארבלי	רחוב			
48	מספר בית			

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30144	מוסדר	חלק מהגוש	164	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2961	שינוי	תכנית זו משנה את ההוראות המפורטות של תכנית 2961.	י.פ. 2949	04/08/1983 כה' אב תשמ"ג
ב'5166	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
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את ההוראות המפורטות של תכנית 62.	י.פ. 687	16/07/1959 י' תמוז תשי"ט

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ירון קופקשטוק-אדריכל	10/09/2013	1	לי"ר	1:100	מנחה, כאשר ההנחיות המתיחסות לענין גובה בניה מירבי, מסי קומות וקווי בנין ונטיגות - מחייבים.	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	ירון קופקשטוק-אדריכל	1/12/2014	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ירון קופקשטוק-אדריכל	10/09/2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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.

### 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 (י)
	חיים אליעזר סמט	24134058		חברת פסגת בוני הארץ בע"מ	ח.פ. 514150291	אצל בייכ עו"ד אהרון שמעון מרחוב ההסתדרות 5 בירושלים	02-6481075		02-6481075	office@shimon-low.com.il	
	אהרון שמעון שני שמעון	33763715 33781626									
	שמחה יונה	47484324									
	דקל לוי	313342842									
	שושנה חוגיא	47484340									
	אריה יונה	52631272									
	משה חיטמן	312189764									
	ברייגר נתן אליעזר	313315137									
	מישקובסקי נח	201535028									
	מישקובסקי רות	303131452									
	אבישי ישראלי	302474564									
	עליזה חיטמן	313317919									
	ברייגר נפתלי	30259815									
	דניאל חיטמן	203848858									
	גרשון חיטמן	14582993									
	ניסים אלה	48837348									
	שפייצקי מלכה	315772368									
	אסף משה גוטן	29527843									
	יאיר גרינברג	29337086									

#### 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	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	חיים אליעזר סמט	24134058		חברת פסגת בוני הארץ בע"מ	ח.פ. 514150291						
	אהרון שמעון שני שמעון	33763715 33781626									
	שמחה יונה	47484324									
	דקל לוי	313342842									
	שושנה חוגיא	47484340									
	אריה יונה	52631272									
	משה חיטמן	312189764									
	בריגור נתן אליעזר	313315137									
	מישקובסקי נח	201535028									
	מישקובסקי רות	303131452									
	אבישי ישראלי	302474564									
	עליזה חיטמן	313317919									
	בריגור נפתלי	30259815									
	דניאל חיטמן	203848858									
	גרשון חיטמן	14582993									
	ניסים אלה	48837348									
	שפייצקי מלכה	315772368									
	אסף משה גונן	29527843									
	יאיר גרינברג	29337086									
						אצל ב"כ עו"ד אהרון שמעון מרחוב ההסתדרות 5 בירושלים	02-6481075		02-6481075	office@shimon-low.com.il	

## 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	ירון קופרשטוק	81827			קינג גורג 40	02-6242632	0524070991	02-6254730	yaron@kyarch.co
מודד	יורם אלישיב	028055762	985			הרכבים 9	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
ל"ר	

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 בן 6 קומות, מעל קומת מסחר ומחסנים ומעל 4 קומות חניה תת קרקעיות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ד'.
2. קביעת בינוי לבנין חדש בן 6 קומות בנסיגות מעל קומת מסחר ומחסנים, ומעל 4 קומות תת קרקעיות של חניון מכני.
3. קביעת קווי בנין חדשים.
4. קביעת היקף שטחי בניה ל- 3430 מ"ר מהם 2030 מ"ר מתוכם 150 מ"ר עבור מסחר, שטחים עיקריים ו-1400 מ"ר שטחי שרות.
5. קביעת מס' יחידות דיור ל-21 יח"ד.
6. קביעת מס' הקומות ל-7 קומות מרחוב יעקוב פת.
7. קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות ומדרגות להריסה.
11. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות		סה"כ שטח התוכנית – דונם		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		0.879 דונם					
		סה"כ מוצע בתוכנית:					
		מפורט	מתארי				
מאושר על פי היתר 87/392.1		1880		+1336.5	543.50	מ"ר	מגורים
		21		+17	4	מס' יח"ד	
		150		+150	----	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 בנין	קו בנין	עצים לעקירה	חזית מסחרית	גדרות ומבנים להריסה	1	מגורים ד'
קו בנין תת קרקעי						
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 מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	879	מגורים ד'		100%	879	מגורים 5

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים וחזית מסחרית		א.
		ב.
הוראות		4.1.2.
הוראות כלליות	א.	בתחום המגרש קיים שטח עתידי עבור רציף לתחנת הרכבת הקלה כמצויין בנספח מס' 1 ובהתאם להנחיות תכנית אב לתחבורה. נקבע כי ישמר מרחק שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניין וקוו חשמולת הרכבת, וכן ישמר מרחק של 2.45 מ' מחזית המסחר אל רציף התחנה עבור מדרכה.
הוראות בינוי ופיתוח	ב.	<p>1. תותר הקמת בנין חדש הכולל: 4 קומות תת קרקעיות לחניה, קומת מחסנים ומגורים עם חזית מסחרית מתחת למפלס 0.00, ושש קומות למגורים מעל למפלס 0.00. הקומות החמישית והשישית תהיינה בנסיגה בת 2 מטרים ביחס לקומה הרביעית בחזית הקדמית הראשית והמשנית והקומה השביעית תהיה בנסיגה בת 4 מטרים מחזית הקומה שמתחתיה בחזית ראשית כמצויין בנספח הבינוי.</p> <p>2. תכסית הבניה לא תעלה על 50%.</p> <p>3. מפלס ה 0.00 הקובע לבנין הינו 703.45</p> <p>4. <u>קווי בניין:</u></p> <p>קווי הבניין המירביים:</p> <p>א. קוו בניין תת קרקעי: 2 קווים, נקודה, 2 קווים בצבע תכלת – עבור שטחי בניה מתחת למפלס כניסה קובעת</p> <p>ב. קוו בניין: קוו, נקודה, קוו בצבע אדום - עבור בניה מעל מפלס כניסה קובעת.</p> <p>ג. קוו בניין למרפסות: קוו, 2 נקודות, קוו בצבע אדום עבור מרפסות, יהיו בהתאם למצויין בתשריט.</p>
עיצוב אדריכלי	ג.	<p>1. מספר הקומות יחושב ביחס למפלס הקרקע הנמוך יותר בחלקה כך שמספר הקומות נמרבי בחזית הגבוהה ביותר לא יעלה על 7 קומות.</p> <p>2. גובה קומת מגורים בין מפלס הרצפה למפלס רצפת הקומה שמעליה לא יעלה על 3.25 מ'.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחים מתחת למפלס ה-0.00 למעליו.</p> <p>4. לא תותר קומת עמודים ו/או קומת עמודים מפולשת.</p> <p>5. תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות.</p>

<p>6. מעבר מערכות שירות שונות דוגמת צינורות, כבלים, תעלות וכו', יעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.</p> <p><b>חלונות ופתחים:</b></p> <p>7. יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים (בעלי משקוף אופקי או קשתי) ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"מ והיחס בין צלעותיהם הינו 1:2 לפחות.</p> <p>8. פתחים בשטח העולה על 2.5 מ"ר, שטחם לא יפחת מ-4 מ"ר.</p> <p>9. עבור פתחי מרחבים מוגנים בחזיתות הבניין יינתן פתרון עיצובי כך שחזותו הכוללת של הפתח תהיה כדוגמת שאר הפתחים בחזית.</p> <p>10. לא יותר שימוש בחלונות הדף ציריים במרחבים מוגנים (ממ"ד או ממ"ק) הנמצאים בחזיתות הבניין.</p> <p><b>חזיתות וחומרי גמר:</b></p> <p>11. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה. לפחות 60% משטח החזיתות יהיה באבן.</p> <p>12. חל איסור מוחלט על הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.</p> <p>13. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תוכנית המתאר 2000 לירושלים.</p> <p>14. אישור חומרי הגמר של אלמנטים שונים הוא בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>15. ייאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.</p> <p>16. חומרי הגמר יהיו חומרים עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך השנים.</p> <p><b>מרפסות:</b></p> <p>18. לא תותרנה מרפסות זיזיות בחזית הקדמית והקדמית מישנית בחלקה.</p> <p>19. תותרנה מרפסות פנימיות בחזית הקדמית הראשית והמישנית. עומק המרפסות הפנימיות לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>20. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>21. עומקה של מרפסת זיזית יהיה עד 2 מ' ביחס למישור חזית המבנה.</p> <p>22. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות ובחצרות הבניין בכפוף ובהתאם לתקנות בנושא.</p> <p>23. בצלעות המרפסת שאינן צמודות לבניין תותר בניית מעקות מתכת או זכוכית או עץ או שילוב שלהם בלבד.</p>		
<p>1. גג המבנה יהיה שטוח.</p> <p>2. לא תותר כל בניה על הגג למעט בניית חדר מדרגות לקומת הגג ומבנה פיר המעלית בהתאם לפרט מנחה.</p>	גגות	ד.

<p>3. גובה המירבי של מבנה פיר המעלית כולל חדר המכונות לא יעלה מעבר לגובה מעקה הגג.</p> <p>4. מעקה הגג יהיה מעקה בנוי ואטום כהמשך ישיר של מעטפת המבנה וגובהו יוגבל למינימום הדרוש בחוקי תו"ב תקפים ולא יעלה על 2 מ'. באם מעקה הגג לא מהווה מסתור מלא לציוד טכני ישולב במעקה פתרון להסתרת ציוד טכני כמתואר בפרט מנחה מתכנית האב לגוננים.</p> <p>5. המתקנים הטכניים ישולבו בגג הקומה השביעית. תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות.</p> <p>6. תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לוויין אחת על הגג.</p> <p>7. בגגות יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>8. גובה פיר מעלית לא יעבור את גובה מעקה הגג ויהיה 2 מ' מעל לרצפת הגג בהתאם להוראות תכנית אב לגוננים.</p> <p>9. הפתרון התכנוני יאושר על ידי מהנדס העיר.</p> <p>10. פתחי האיוורור המאולץ של החניונים יהיה מעל הגג העליון.</p>		
<p>1. בכניסה לבנין תהיה כניסה ציבורית עם שתי ערוגות מוגבהות לגובה ישיבה משני צידי הכניסה, בכל ערוגה ינטע עץ וצמחיה פורחת על פי נספח הבינוי.</p> <p>2. גובהה של הגדר הבנויה לצד המגורים הצמודה למדרכה יוגבל ל- 1.10 מ' ממפלס המדרכה ועד ראש הקיר, הגדר תהיה מחופה באבן. מעל גובה זה, תותר גדר חיה ו/או מעקה בטיחות.</p>	הוראות פיתוח	ה.
<p>11. שטח המסחר לא יעלה על 150 מ"ר.</p> <p>12. שטח זה כולל את השטחים העיקריים, שטחי האחסון ושטחי השירות של המסחר. מפלס ריצפת המסחר יהיה במפלס המדרכה שבחזית המסחרית.</p> <p>13. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>	חזית מסחרית	ו.
<p>מספר יח"ד הדיור המירבי בחלקה יהא 21 יח"ד. 30% מסך יח"ד לא יעלו על 85 מ"ר.</p>	יח"ד מירביים	ז.
<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>	פסולת בניין	ח.

<p>1. החניה תהיה תת קרקעית, ובאמצעות מעלית חנייה כמצויין בנספח מס' 1 ובגבולות החלקה בלבד.</p> <p>2. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. ניתן להשתמש במעלית לרכב בתחום החניון בלבד.</p> <p>5. ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</p>	חניה	ט.
<p>1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים- צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. 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>4. נסיגות בקומות העליונות, כמצוין בנספח מס' הינם מחייבים וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב).</p> <p>5. סגירת מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>6. השימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים, סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב).</p>	סטייה ניכרת	י.
<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>	רשות העתיקות	יא.
<p>הגדרות, המבנים והמדרגות 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>	הריסה	יב.
<p>1. מתוך שטח המגרש הכולל יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	מי נגר – תמ"א 4/ב/34	יג.
<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 4 עצים חדשים בוגרים בתאום עם מחלקת שפ"ע וגננות</p>	עצים לעקירה	יד.

	טו.	תנאים למתן היתר בניה
		<p>בעיריית ירושלים, ראה סעיף יג' 5-7.</p> <p>בנוסף על האמור בסעיף 4.2.2 (ז) (חניה), וביתר הסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין ותיאום חזיתות הבנין עם מהנדס העיר, ובהתאם להנחיות תכנית שלד גוננים.</li> <li>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.</li> <li>3. תיאום התשתיות עם מהנדס העיר וזאו 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.</li> <li>כל מערכות התשתית בתחום תכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</li> <li>בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>4. תכנון של מיקום יחידות מיזוג האוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מחלקת הגננות הכוללת: פיצוי נופי ושתילה חלופית. הכל בהתאם לאמור להלן בסעיף י"ב (6-7)</li> <li>6. באחריות היזם להוציא רשיונות העתקה ועקירה לעצים כחוק במחלקת הגננות.</li> <li>7. הפיצוי הנופי באחריות היזם בתמורה לעצים הנעקרים יכלול:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. נטיעת 4 עצים חלופיים בגודל 11, גובה 5.5 מ' בפיקוח אגרונום.</li> <li>ב. נציג מחלקת הגננות יבדוק העצים, חיוניותם, וחיבורם למערכת החשקיה כתנאי לטופס איכלוס.</li> <li>8. תנאי למתן היתר בניה ראשון - תיאום עם מחלקת תברואה.</li> <li>9. תנאי למתן היתר יהא הכנת חוות דעת אקוסטית לבחינה והצגת פתרונות לצמצום מטרדי רעש.</li> <li>10. תנאי למתן היתר בניה - אישור המחלקה לאיכות הסביבה.</li> <li>11. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת חשמל.</li> <li>12. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.</li> </ol> </li> </ol>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מגורים ד'	שימושים	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מ"ר יחיד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מ"ר יחיד	מספר קדמי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	אחורי
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
מסחר	מגורים	1	879	1805	425	75	975	21	24	5	6	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	
						150.0	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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 תנייה ואחסנה.

\* אחוזי בנייה מירביים הינם 280% (שאינם כוללים מחסנים וחנייה תת קרקעיים)

\*\* כולל מעקה גג בנוי וחדר יציאה לגג.



**6. הוראות נוספות**

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

**7. ביצוע התוכנית**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
הינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.	הבניה	1

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 8, 12, 14</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: אינאסר סו</p> <p>פסגת בוני הארץ (2008) בע"מ 514150291</p> <p>ע"י מיופה כוח עו"ד אהרן שמעון ת.ד. 337637158 טל. 0545403818 התלשות 5</p>	<p>שם: חברת "פסגת בוני הארץ" ח.פ. 514150291 חיים אליעזר סמט ת.ד. 24134058 אהרון שמעון - 337637158 שני שמעון - 33781626 שמחה יונה - 47484324 דקל לוי - 313342842 שושנה חוגיא - 47484340 אריה יונה - 52631272 משה חיטמן - 312189764 ברינגר נתן אליעזר - 313315137 מישקובסקי נח - 201535028 מישקובסקי רות - 303131452 אבישי ישראלי - 302474564 עליזה חיטמן - 313317919 ברינגר נפתלי - 30259815 דן יאל חיטמן - 203848858 גרשון חיטמן - 14582993 ניסים אלה - 48837348 שפייצקי מלכה - 315772368 אסף משה גונן - 29527843 יאיר גרינברג - 29337086</p> <p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 11. 12. 14</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה: ירון קופרשטוק-אדריכל</p>	<p>שם: ירון קופרשטוק-אדריכל ת.ד. 057875387</p> <p>תאגיד:</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך:</p> <p>מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p> <p>תאגיד:</p>	<p>יזם בפועל (ל"ר)</p>

<p>תאריך: 8, 12, 14</p>	<p>חתימה: <i>א"י מיופה מזהו</i>          פסגת בוני הארץ (2008) בע"מ          514150291</p> <p><i>ע"י מיופה מזהו</i>          עו"ד אהרון שמעון          ת.ז. 337637158          טלפון: 0545493818          ההסתדרות 5</p>	<p>שם:          חברת "פסגת בוני הארץ"          ח.פ. 514150291          חיים אליעזר סמט          ת.ז. 24134058</p> <p>אהרון שמעון - 337637158          שני שמעון - 33781626          שמחה יונה - 47484324          דקל לוי - 313342842          שושנה חוגיא - 47484340          אריה יונה - 52631272          משה חיטמן - 312189764          ברניגר נתן אליעזר - 313315137          מישקובסקי נח - 201535028          מישקובסקי רות - 303131452          אבישי ישראלי - 302474564          עליזה חיטמן - 313317919          ברניגר נפתלי - 30259815          דניאל חיטמן - 203848858          גרשון חיטמן - 14582993          ניסים אלה - 48837348          שפייצקי מלכה - 315772368          אסף משה גונן - 29527843          יאיר גרינברג - 29337086</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>		<p>תאגיד:</p>	