

1000335923-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0268268

הקמת בנין חדש למשרדים ותעשייה קלה ברח' חפצדי בגבעת שאול

מנהל התכנון - מחוז ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 08-01-2017
9 3 3 9

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנון מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 09.05.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26.09.15 להפקיד את התכנית
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

הקמת מגדל חדש המיועד לתעסוקה בשטח שאינו מפותח, מדרון טבעי במגרש בין מבני מיפרומל לרחוב חפצדי. המצב הסטטוטורי המאושר במקום טרם אישור תכנית זו הוא ביעוד של אזור תעשייה ע"פ תכנית 5483. מגיש התכנית הינו אחד הבעלים של השטח נשוא התכנית. בתכנית זו מוצע מגדל בן 18 קומות שבבסיסו 4 קומות מסד רחבות ומעליהן 14 קומות נוספות צרות יותר בהיקפן. בתת הקרקע יבנה חניון בן 5 קומות. המגדל ישמש לפונקציות כגון: משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, תעשייה קלה ומלאכה זעירה, מסחר, מכללות ומוסדות מוכרי מל"ג, מעבדות רפואיות ומרפאות, הכל בהתאם למדיניות התכנון כפי שנקבעה בתכנית האב לגבעת שאול מיוני 2014. בכניסה לבנין תתוכנן ככר מגוננת כהרחבה לרחוב חפצדי, חזית מסחרית ומעלית ציבורית ורטיקלית שתקשר בין מפלס רחוב חפצדי לבין רחוב עם ועולמו. במפלס רח' עם ועולמו תתוכנן ככר ציבורית כהרחבה לדרך המתוכננת בתכנית האב. בקומה זו יתוכנן מסחר בדופן המזרחית של הככר ולאורך תוואי הדרך. כניסה לחניה תפעולית בחזית האחורית של הבנין תעשה דרך מיסעה טבעתית בהיקף המגרש. כניסה נפרדת לחניון תת קרקעי תתוכנן בצמוד ליציאה מכביש השרות בפניה המזרחית של המגרש על רחוב חפצדי. השטח העיקרי המוצע מעל מפלס הכניסה יהיה 23,199 מ"ר כולל 1,604 מ"ר שטחי מסחר. שטח השרות המוצע מעל מפלס הכניסה: 3,806 מ"ר. ס"כ השטח המוצע מעל מפלס הכניסה 27,005 מ"ר שהם 500% משטח המגרש כמוצע בתכנית האב לגבעת שאול. שטחי החניה מתחת למפלס הכניסה: 20,725 מ"ר ויכללו חניונים, מחסנים, מערכות טכניות ומעברים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקמת בנין חדש למשרדים ותעשייה קלה ברח' חפצדי בגבעת שאול
		מספר התכנית	101-0268268
1.2	שטח התכנית		5.491 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		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

217550 קואורדינאטה X

632950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרון טבעי בין מבני מיפרומל לרחוב חפצדי.

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	חפצדי נחום		

שכונה גבעת שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30269	מוסדר	חלק	211	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית 5166/ב	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 62 בתחומה	ביטול	62
09/11/1999		4819	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מק/5483 בתחומה	ביטול	מק/5483
09/09/1993	4192	4142	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בת/4286/ א בתחומה	ביטול	בת/4286/א
16/02/1995	2142	4284	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית בת/4837/ בתחומה	ביטול	בת/4837

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	כך	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	כן	תשריט מצב מוצע		אמציה אהרנסון		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	כן	נספח 1 - תשריט מצב מוצע	04/01/2017	אמציה אהרנסון	04/01/2017	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	כן	נספח 2 - תשריט מצב מאושר	11/12/2016	אמציה אהרנסון	08/12/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	כן	נספח 3	28/12/2016	רון לשם	11/12/2016	1		רקע	איכות הסביבה
לא	כן	נספח 4	04/01/2017	ניסים פינס	19/03/2015			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	כן	נספח 5	11/12/2016	אייל קראוס	05/09/2016			מנחה	תנועה
		נספח התנועה מנחה לענין מיקום כניסה ויצאת רכב פרטי ותפעולי למגרש, מיקום חניות רכב פרטי ותפעולי, מיקום מיסעת שרות וקביעת מימדיה בגבולות המגרש.							

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	פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il
פרטי			ני.בו. השקעות בנדל"ן בע"מ	ירושלים	הרב שאלון	12	02-6519016		nebonadlan@gmail.com
פרטי			פרמיו השקעות בע"מ	רחובות	הבריגדה	28	08-9450012		fryosi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ	ירושלים	האוזנר גדעון	15	02-6426652	02-6426650	yram@yram.co.il
בעלים			ני.בו. השקעות בנדל"ן בע"מ	ירושלים	הרב שאלון	12	02-6519016		nebonadlan@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
fryosi@gmail.com		08-9450012	28	הבריגדה	רחובות	פרמיו השקעות בע"מ			בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
office@aaron-son-arc.com		02-6734494	2	בית"ר	ירושלים		29632	אמציה אהרנסון	עורך ראשי	אדריכל
meimad@meimad-sur.co.il		02-6522294	68	כנפי נשרים	ירושלים		502	ראבן אלסטר	מודד	מודד מוסמך
shl@shl.co.il		02-6427684	37	הנסקה	ירושלים	לשם-שפר		רון לשם	יועץ סביבתי	ד"ר
ptreesn1@013.nct	03-9504388	03-9675499		(1)	בית חנן			ניסים פינס	סוקר עצים	אגרונום מוסמך
erkroads@ekroads.co.il		02-5328814		(2)	ירושלים		88003	אייל קראוס	יועץ תחבורה	מהנדס כבישים ותנועה

(1) כתובת: ת.ד. 131.

(2) כתובת: פרופסור הרטום 14.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

קביעת הוראות בינוי ופיתוח, יעודי קרקע ושימושים עבור מגדל בן 18 קומות ברח' חפצדי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה לתעסוקה ודרך מוצעת וקביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ב. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ג. קביעת גובה הבנין ל- 18 קומות מעל 5 קומות חניון.
- ד. קביעת קוי בנין.
- ה. קביעת שטחי בניה.
- ו. קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור.
- ז. קביעת כיכרות ציבוריות ומעברים פתוחים לציבור.
- ח. קביעת דופן מסחרית.
- ט. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- י. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- יא. קביעת מערך הכניסות והיציאות מהמבנה, כולל דרך שרות פרטית לפריקה וטעינה ולרכב תפעולי.
- יב. קביעת הוראות לשטח מבונה לצרכי ציבור.
- יג. קביעת הוראת הפקעה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.491	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+1,100
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+1,604
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	6,765	+13,730
		20,495	

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
דרך מוצעת	02
תעסוקה	01

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מבנה לצרכי מינהל ומספרו	תעסוקה	01
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	02
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעסוקה	01
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	01
קו בנין עילי	תעסוקה	01
קו בנין תחת/תת קרקעי	דרך מוצעת	02
קו בנין תחת/תת קרקעי	תעסוקה	01

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	5,491	100
סה"כ	5,491	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	310.08	5.64
תעסוקה	5,189.6	94.36
סה"כ	5,499.68	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר רגלי	1,933.99

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר תעשייה קלה ומלאכה משרדים תעסוקה תעשייה עתירת ידע מכללות ומוסדות מוכרי מלי"ג מרפאות ומעבדות רפואיות שימוש ציבורי לצורך משרדי הרשות המקומית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותר הקמת מבנה חדש בן 18 קומות מעל הקרקע ועוד 5 קומות חניה תת קרקעיות. ב. הבינוי יקבע עם מסד בן 4-3 קומות כלפי רחוב חפצדי, ומעליו 15-14 קומות מגדל כלפי רח' עם ועולמו עד לגובה כולל של 18 קומות. ג. בקומת הקרקע לאורך החזית הצפונית ימוקמו שימושי מסחר בזיקה לרח' חפצדי. בקומת מפלס הקרקע של רחוב עם ועולמו יפותחו שימושי מסחר כלפי רח' עם ועולמו וכלפי הכיכר העירונית, והכל כמסומן בנספח הבינוי. מטעמים סביבתיים, השימוש למסחר יהיה סיטונאי למעט מסחר לשימוש עובדי הבנין. ד. בקומת הקרקע בחזית צידית ו/או דרומית ימוקמו שטחי תעשייה קלה ומלאכה. ה. השטח המסומן כסימבול "מבנה לצרכי מנהל" בתשריט ובנספח הבינוי כ"שטח למשרדי הרשות המקומית" יהיה בשטח שלא יפחת מ 1,100 מ"ר. בשטח זה יותר שימוש ציבורי בלבד ללא קבלת קהל. ו. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום הבנין לצרכי ציבור, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה בבנין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. במפלס רח' עם ועולמו תינתן זיקת הנאה ברצועה ברוחב של 2 מ' לאורך הדרך החדשה המוצעת בדופן הדרומית של המגרש. כמו כן, תתוכנן במפלס זה כיכר עירונית עם זיקת הנאה לציבור, והכל כמסומן באופן עקרוני בתשריט. ב. שטח זה, המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי, הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. זיקת ההנאה ברצועה ברוחב של 2 מ' לאורך הדרך המוצעת במפלס עם ועולמו תפותח כהמשך ישיר לרצועת המדרכה, זיקת ההנאה ביתרת השטח שבמפלס רח' עם ועולמו, המסומנת באופן עקרוני בתשריט, תיקבע בהתאם לתצורת הבניין כפי שיאושר בהיתר הבניה, ובאופן אשר ישמור על מהותה ככיכר עירונית פתוחה לציבור, המהווה את נקודת השיא של ציר תצפיות לנוף הפתוח, והכל בתיאום עם מהנדס העיר לעת היתר. פיתוח זה יעשה כתנאי למתן טופס 4, ועל ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

4.1	תעסוקה
	<p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>א. יותר מעבר ציבורי חופשי ורטיקלי דרך השטחים הציבוריים, כולל שימוש בחדר המדרגות והמעלית של הבנין, וזאת כגורם מחבר ממפלס רח' חפצדי למפלס רח' עם ועולמו, כמסומן באופן עקרוני בנספח הבינוי. מיקומו המדויק של המעבר ייקבע במסמכי היתר הבניה וזאת בהתאם לתכנון המפורט של הבניין ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. מעבר זה יעשה כתנאי למתן טופס 4, ועל ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/ תא השטח.</p>
ד	קווי בנין
	<p>א. קו הבנין המסומן ב-2 קווים- נקודה באדום בנספח הבינוי ובתשריט הינו קו בנין תת קרקעי ומסמן את תחום החניון התת- קרקעי.</p> <p>ב. קו הבנין המסומן בקו- נקודה באדום בנספח הבינוי ובתשריט הינו קו הבנין המירבי ל-4 הקומות התחתונות של הבנין ממפלס 0.00 עד מפלס +17.00.</p> <p>ג. קו הבנין המסומן בקו- נקודותיים באדום בנספח הבינוי ובתשריט הינו קו הבנין המירבי ל-14 הקומות העליונות, ממפלס +17.00 ומעלה.</p>
ה	אדריכלות
	<p>א. חזיתות הבנין יצופו באבן טבעית מרובעת ומעובדת (שרופה, מסותתת, חרוטה וכיו"ב) בשילוב חומרים אחרים כגון: מתכת, זכוכית אלומיניום, פנלים מ-HPL וכדומה, וזאת בכפוף להנחיית מהנדס העיר, ובתנאי כי לפחות 50% משטח החזיתות ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ב. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מעובדת אסורה.</p>
ו	הוראות פיתוח
	<p>פיתוח השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מקומות ישיבה, הצללה ונטיעת עצים בוגרים, יעשה עפ"י העקרונות שבנספח הבינוי וכפי שיאושר בהיתר הבניה.</p>
ז	דרכים תנועה ו/או חניה
	<p>תכנון התנועה במגרש יתבסס על חיבור מוטורי אחד (כניסה ויציאה) בלבד לרכב פרטי, וכניסה מצד אחד ויציאה מצד שני לרכב תפעולי ורכב שרות כמפורט בנספח התנועה, והכל בתיאום מול אגף תושי"ה כתנאי למתן היתר בניה.</p>
ח	סטיה ניכרת
	<p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי ובסעיף 4.1.2 ד' הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ב. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה ממנה תחשב סטיה ניכרת.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהא אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח שבזיקת ההנאה. תנאי לטופס איכלוס יהיה גמר פיתוח שטח זה לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו. הוראה</p>

4.1	תעסוקה
	<p>זו הנה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב סטיה ניכרת. ד. מיקום שטחי תעשייה קלה ומלאכה בחזית צידית ו/או אחורית הינו מחייב ויהא תנאי להיתר בנייה. גמר ביצוע שטחים אלו יהווה תנאי לטופס אכלוס. כל סטיה מהאמור תיחשב סטיה ניכרת.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. גמר ביצוע שטחי תעשייה קלה ומלאכה כאמור בסעיף 6.9 א להלן. ב. גמר ביצוע בפועל של המעברים והשטחים הציבוריים אשר הוגדרו כזיקת הנאה והנחיות מיוחדות כאמור בסעיפים 4.1.2 ב' וגי' לעיל לשביעות רצון מהנדס העיר. ג. גמר פיתוח השטח לשביעות רצונו המלאה של מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. העסקת חברת ניהול ואחזקה לבנין. ה. סימון המבנה בסימון לילה באמצעות 2 תאורות L-810 לפחות, שימוקמו בקצוות המנוגדים אלכסונית של המבנה, בשיא גובהו, לפי ת"י 5139 לסימון מכשולי טיסה.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי
							שטחי בניה	שטחי בניה				
תעסוקה	מבנים ומוסדות	גודל מגרש כללי	מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי	שטחי בניה	שטחי בניה	מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי
							שטחי בניה	שטחי בניה	מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי
תעסוקה	מבנים ומוסדות	גודל מגרש כללי	מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי	482.61	207.25	4.337	231.99	195.62	11.00
תעסוקה	מסחר	גודל מגרש כללי	מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי	1604	933	1604	933	1604	933
תעסוקה	תעשייה קלה ומלאכה	גודל מגרש כללי	מרחק בין צדדי- ימני	מרחק בין צדדי- שמאלי	מרחק בין צדדי- אחורי	מרחק בין צדדי- קדמי	5189.6	5189.6	5189.6	5189.6	5189.6	5189.6

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 המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- 500% שטח מירבי מעל הקרקע למעט שטח ציבורי לטובת הרשות המקומית ושטח בגין כביש שירות מקורה..
- 73.0=648.5 + גובה רצפת הגג. תורם סטייה עד 1.00 מטר מגובה זה. מעל גובה זה תותר הקמת חדרי מכונית, מאגרי מים ויצאה לגג, וכן מעקה גג בגובה תקני.
- כמוסמן בתשריט ובנספח הבניין.

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	<p>א. עפ"י 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> <p>ב. תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם רשות העתיקות.</p>
6.2	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>3. תותר תוספת קומות לחניון ככל שהתקן עבור השימושים המוצעים בהיתר והפתרון הפיזי יחייבו זאת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכוח התכנית היא חלוקה תכנונית בלבד.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתושג בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>
6.4	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. בשטח המגרש יוקם מאגר ריסון בנפח 18 מ"ק</p> <p>ב. חיבור הניקוז למערכת הניקוז העירונית יתואם עם מחלקת ההנדסה בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. בשטחים הירוקים יבוצע גינון בטרסות על מנת לשמר לפחות את הנגר היורד על השטחים הירוקים - עצמם.</p>
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בכל המקומות המסומנים "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהא אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעקקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	ה.העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המתלקה לשיפור פני העיר.
6.7	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
6.8	פיתוח תשתית
	<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א.מיקום שטחי תעשייה קלה ומלאכה בחזית צידית או אחורית (דרומית) של קומת הקרקע.</p> <p>ב. סימון זיקות הנאה ומעברים ציבוריים חופשיים במסמכי ההיתר, בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 ב"ג' לעיל.</p> <p>ג. אישור מהנדס העיר לתכנית לפיתוח השטח שבזיקת הנאה על פי העקרונות שבתכנית זו.</p> <p>ד. תחילת עבודות על תוואי הדרך החדשה בקטע המקביל לתחום תכנית זו לאחר תאום מפלסים מול מהנדס העיר, באופן שיבטיח את רציפות החיבור בין הרחוב החדש לבינוי בתחום התכנית.</p> <p>ה.תאום ואישור היח' הסביבתית בעיריית ירושלים לענין שימושי תעשייה ומסחר.</p> <p>ו. תאום ואישור היח' הסביבתית ומחלקת מבני ציבור לענין השימושים הציבוריים לצורך משרדי הרשות המקומית.</p> <p>ז. תאום ואישור חח"י לענין שילוב תחנות שנאים/ מיתוג בבנין.</p> <p>ח. אישור חב' הגיחון.</p> <p>ט. הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה לאורך רח' חפצדי, הכל כפי שיקבעו ע"י אגף תוש"ה בעירייה.</p> <p>י. הגשת תכנית חניה מפורטת לפי תקן בתחומי המגרש.</p> <p>יא. תיאום התכנון, העיצוב האדריכלי וחזיתות הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>יב. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו</p>

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. יג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>יד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>טו. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח לצרכי ציבור בתחום הבנין, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת הפקעת שטח מבונה (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p> <p>טז. תיאום עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>יז. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה הצגת והטמעת כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/ מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור אמצעים למניעת רעש ועוד. לחלופין, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי לכל מפעל הקשור לתעשייה קלה ומלאכה יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה לעניין תעשייה קלה ומלאכה בלבד, יהיה מתן התחייבות של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/ מעבדות לאזור המוגדר לשימוש תעשייה קלה ומלאכה בלבד, טרם מתן אישור בכתב מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר חפירה/בנייה ראשון יהיה הצגת נספח ביצוע סביבתי שינתח את המטרדים הסביבתיים הצפויים מהעבודות ויפרט את כל האמצעים לצמצוםם לעמידה בתקנים ובהנחיות המחלקה לאיכות הסביבה. הנספח יוגש לבדיקה ולאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p>
6.10	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.11	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>
6.12	איכות הסביבה
	<p>א. יתוכנן שטח ייעודי של המבנה, אשר ישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה, כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'.</p> <p>ב. בכל המבנים בהם מתוכננת הקמתם של בתי אוכל, סדנאות קרמיקה, מעבדות ו/או מרפאות וכדומה המחייבות שימוש בארובות ובמנדפים, יותקנו פירי אוורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה והתקנת פילטרים במידת הצורך.</p> <p>ג. לא תותר הקמה של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר פתח הפליטה נמוך מגובה מגג</p>

איכות הסביבה	6.12
<p>המבנה, צנרת כל שהיא על גבי הקירות החיצוניים של הבניין למעט בפירים ייעודיים משוקעים ומחופים, התקנה והופעלה של פתחי פליטה ואוורור כל שהם בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>ד. בחניונים תת קרקעיים אשר יותקן בהם אוורור מאולץ, מיקום פתחי האוורור יתואם מראש עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ה. לא יותר השימוש במערכות מיזוג אוויר העושות שימוש באידוי מים לשם הקירור. במקרים חריגים, ניתן יהיה לקבל אישור לכך, בכפוף לקבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על בסיס בחינה טכנו-כלכלית.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה בשטחים אשר השימוש והייעוד הנוכחי הינו לתעשייה, יהיה הגשתו של סקר קרקע היסטורי (שלב 1), על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הסקר יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולאישור המשרד להגנת הסביבה. בכפוף לתוצאות סקר ההיסטורי יקבע הצורך בסקר שלב 2 הכולל בביצוע הבדיקות ביצוע דיגום קרקע ואנליזות מעבדה, הכול על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה הכנת תוכנית מפורטת ושלבי ביצוע ליישום בפועל של מסקנות והמלצות של הסקרים לצורך סיום הטיפול/פינוי הקרקע במקרה הצורך.</p> <p>ז. חדרי ודחסניות אשפה שיוקמו בתוך מבנה יכללו מערכת קירור בהתאם להנחיית מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. לא תותר הקמת חדרי אשפה הפונים אל חזית מסחרית (במקרים חריגים יתאפשר הדבר לאחר נקיטת אמצעים מתאימים לצמצום מפגעים סביבתיים וקבלת אישור מאגף התברואה בעיריית ירושלים ומהנדס העיר).</p> <p>ט. כל חדרי האשפה יתוכננו לאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p> <p>י. בכל מבנה תעסוקה, מסחר וציבור, יוקם מרכז מחזור אשר יכלול עמדות לאיסוף נייר, קרטון ודחיסתו, פלסטיק, סוללות, פסולת אלקטרונית, טקסטיל, מתכות וזכוכית. קביעת הצורך בהקמת מרכז המחזור תקבע בשלב בהיתר הבנייה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה ואגף התברואה בהתאם לסוג השימוש, גודלו, מיקומו ועוד.</p> <p>יא. חדרי שנאים יוקמו בתוך המגרשים הפרטיים בתת-הקרקע בלבד, בתיאום חברת החשמל ומהנדס העיר.</p> <p>יב. לא יינתן טופס 4 ו/או כל תעודת גמר אלא לאחר שבוצע כל ההוראות למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר להנחת דעתה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>יג. בנייה ירוקה: ישולבו בתכניות הבינוי והפיתוח במתחם עקרונות מנחים וטכנולוגיות התואמות לבניה ירוקה, על פי ת"י 5281 או תקן אחר הרלוונטי לסוג המבנה או על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לרבות מענה לחזית החמישית בדמות "גגות ירוקים". תנאי למתן היתר בנייה יהיה הוכחת בניית כל מבנה בהתאם לתקן בנייה ירוקה הרלוונטי לסוג הבניין המעודכן לאותה עת, הכל לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>יד. הנחיות לחזיתות תעשייה ולמלאכה זעירה:</p> <p>1. לא תותר שילובם של שימושי מלאכה בעלת פוטנציאל גבוה לפליטת מזהמים לאוויר, יצירת מטרדי רעש, פגיעה חזותית כד'.</p> <p>2. לא תותר אחסנה של חומרי גלם ו/או הפעלה של מתקנים טכניים מחוץ לגבולות המבנה.</p> <p>3. שילובם של כל שימוש, יותנה בהגשתו של מסמך סביבתי והטמעת מסקנותיו בפעילות העסק, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>טו. תנאי להקמת מבנים רב תכליתיים, שלא ידוע בשלב הבקשה להיתר איזה שימושים יאכלסו</p>	

6.12	איכות הסביבה
	<p>אותו לאחר השלמתו יהיה:</p> <p>בכל בקשה למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי, למרות שאין יודעים את זהות מאכלסי המבנה, יוצגו ויוטמעו בהיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס תעשייה זעירה/מלאכה/מעבדות וכדומה, בין היתר מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מיחזור, מיקום שקט למערכות אלקטרומכניות, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב-תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה, כשתנאי מקדמי למשתמש יהיה עמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה (6.12 א-ט"ו)</p>

6.13	איכות הסביבה
	<p>א. תנאי להכנסת התכנית לדיון ברשות הרישוי \ הועדה המקומית לבקשה להיתר בניה, הינו הטמעת המלצות הדוח האקלימי בהיתרי הבנייה.</p> <p>ב. לצורך הקמת אמצעים לשיפור ולטיפול ברוחות ובנושאים הקשורים לאקלים, תותר חריגה מקווי הבניין המסומנים בתשריט והם לא ייחשבו במניין השטחים המירביים המצוינים בטבלה 5 בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. אוורור המנדפים של האזורים המסחריים יעשה באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג.</p> <p>ד. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.</p> <p>ה. מיקום פתחי אוורור יהיה מעל הגג. מיקום אחר יתואם ויאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת נספח אקוסטי למחלקה לאיכות הסביבה, לבדיקתה ולאישורה. הנספח האקוסטי יבטיח עמידה של כל המערכות המכניות (אוורור, מיזוג, אנרגיה ועוד) בדרישות התקנות למניעת רעש; נקיטת אמצעים טכניים/אדריכליים להפחתת השפעת הרעש מכלי הרכב ברחובות הסמוכים לבניין עצמו בהתאם לדרישות הקיימות; נקיטת אמצעים למניעת מטרדי רעש לסביבה בזמן ביצוע עבודות החפירה והבנייה.</p> <p>ז. לא יותר שימוש בשטח התכנית בכמות ובסוג של חומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות העסק. שימוש בחומרים מסוכנים בעסק, יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי נטרול וספיגה וכד'), שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה. הכל בכפוף להצגת סקר סיכונים שיערך על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכנית תעשה תוך תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ט. מיקום ופרטי שנאים יינתנו בשלב התכנון המפורט להיתר בנייה, ויעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. מטעמים סביבתיים, השימוש למסחר יהיה סיטונאי למעט מסחר לשימוש עובדי הבניין.</p>

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית קומות המסד תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

תוקף התכנית יפקע אם לא תמומש בניית קומות המסד בתוך שבע שנים מיום מתן התוקף לתכנית. במידה ולא יתמלא תנאי זה, יפוג תוקף תכנית זו, ועל השטח יחול המצב הסטטוטורי המאושר בו ערב אישורה של תכנית זו.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ 511680530		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ 511680530		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ני.בו. השקעות בנדל"ן בע"מ 513206383		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרמיו השקעות בע"מ 514281575		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ 511680530		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ני.בו. השקעות בנדל"ן בע"מ 513206383		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרמיו השקעות בע"מ 514281575		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אמציה אהרנסון		חתימה:

12/11/17
 אמציה אהרנסון
 אדריכל ומתכנן ערים