

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 12629

מגורים ומסחר בצומת דרך בית לחם – התנופה, תלפיות

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית****מס': 12629****שם התכנית:** מגורים ומסחר בצומת דרך בית לחם – רח' התנופה, תלפיות.**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

המגרש ששטחו 2,374 מ"ר נמצא בין דרך בית לחם לדרך חברון על גבול תלפיות/בקעה, באיזור שהשימוש העיקרי בו הוא למגורים.

המגרש נשוא התכנית הוא מגרש מס' 1 ע"פ תכנית מס' 3553 א' שבתוקף יעוד המגרש הוא "אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית". זכויות הבניה המאושרות הינן: ס"ה 3,340 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות ב-4 קומות, ובהתאם להוראות התכנית על נספחיה.

בתכנית מס' 12629 זו מוצע להשאיר את זכויות הבניה למסחר בהיקף המאושר ע"פ תכנית 3553 א' (380 מ"ר עיקרי + 120 מ"ר שרות) ולהגדיל את זכויות הבניה למגורים עד ל-42 יח"ד בשטח בניה (עיקרי + שרות) של 6,150 מ"ר. מספר הקומות המוצע הוא 7 קומות מגורים + קומה מסחרית ובנוסף קומה תת קרקעית לחניה למגורים וקומה תת קרקעית חלקית למחסנים למגורים.

הכניסה להולכי רגל היא מכיוון השטח הציבורי הפתוח במגרש מס' 3 שע"פ תכנית מס' 3553 א'. שטח של כ-250 מ"ר במפלס הכניסה הנמצא על גג חניון המגורים יהיה שטח פרטי פתוח שישמש להרחבת השטח הציבורי הפתוח ושבילי הולכי הרגל הציבוריים שע"פ תכנית 3553 א'.

בשטח אין עבירות בניה או הליכים משפטיים. בשטח התכנית בנין של כ-100 מ"ר המשמש כבית כנסת והמיועד להריסה. בימים אלה מוגשים האישורים לקבלת טופס 4 עבור בנין בית הכנסת החליפי על מגרש מס' 4. פעולה זאת מבוצעת כחלק מהתחייבויות חב' אוסטיס במסגרת הנחיות ת.ב.ע. 3553 א' למימוש הבניה במגרש נשוא תכנית.

כמו כן הוגשה לעיריה בקשה להיתר בניה מס' 08/173 לבניית קומת חניה תת קרקעית, קומת מסחר, 3 קומות מגורים מלאות וקומת מגורים חלקית, ס"ה 21 יח"ד למימוש כל הזכויות ע"פ ת.ב.ע. 3553 א' בתוספת הקלות.

**מעמדו של מגיש התכנית ועמדות בעלי הקרקע:**

התכנית מוגשת ע"י בעלי הזכויות במגרש בהסכמת בעלי הקרקע.

**שם עורכי התכנית:** אדר' אהוד הלוי, אדר אבנר מלכוב**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מגורים ומסחר בצומת  
דרך בית לחם –  
התנופה, תלפיות

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

12629

**מספר התוכנית**

2374 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

• תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 5-9-2010

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים**

קואורדינטה X 628675  
קואורדינטה Y 220750

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש לא מפותח. במרכזו בנין בלוקים מטויח המשמש כבית כנסת והמיועד להריסה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירושלים**

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב ירושלים  
שכונה בקעה/תלפיות  
רחוב דרך בית לחם/התנופה  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30187	• מוסדר	• חלק מהגוש	68	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12-9-1996	4443	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 3553 אי ממשיכות לחול, כולל ההוראות לענין פיתוח השטחים במגרשים 3, 4, 5, 6 עייף תכנית 3553 א'	• שינוי	3553 א
16-7-59	687	תוכנית זו מבטלת את הוראות תכנית המתאר 62	• ביטול	מתאר 62
21-1-10	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166 ב

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבנר מלכוב אהוד הלוי	16-12-2009		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבנר מלכוב אהוד הלוי	5-09-10	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אבנר מלכוב אהוד הלוי	13-1-10	1		1:100	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנחה, כאשר הנתונים המתחייחים למס' יח"ד, גובה הבניה, קווי הבניה, שטחי הבניה וגודל יח"ד מחייבים.</li> </ul>	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אברהם גילצ'ניסקי	7-12-09	1		1:200	<ul style="list-style-type: none"> <li>מנחה, כאשר הנתונים המתחייחים למספר מקומות החניה ולדרכי הגישה מחייבים.</li> </ul>	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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											
גוש / חלקה (•)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה
		02 5670018	0544409564		הגודד העברי 11, ירושלים	511048431.ח.פ.	אוסטיס בע"מ				

1.8.2 יזם במימל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר
	02-5318898		02-5318888	יפו 216, ירושלים		מינהל מקרקעי ישראל				
	02-5670018	0544409564		הגודד העברי 11 ירושלים	511048431.ח.פ.	אוסטיס בע"מ				חוכרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	מקצוע / תואר
	02-6244063		02-6234471	קרן היסוד 19 ב' ירושלים				23051 09857	01005503 45036-1	אדריכל
	02-5816818		02-5816818	פארק סנטר הר חוצבים, ירושלים				586		מאיר לוי מוסמך
	02-6248794		02-6248794	שמואל הנגיד 17, ירושלים				5544	01207847	ניהלתי/ניסקי אברהם מהנדס תנועה

**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
התכנית	תוכנית 12629 זו

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**

הגדלת מספר הדירות ל-42, תוספת חניות ומחסנים, שינויים בדרכי הגישה ובפיתוח השטח, הגדלת השטח למגורים וקביעת שטח לגזוזטרות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד עם חזית מסתרת לאזור מגורים ומסחר.
- 2.2.2 קביעת בינוי ותנאים למתן היתר להקמת בנין של 7 קומות מגורים על קומת מסחר.
- 2.2.3 תוספת של 4 קומות על 4 קומות מאושרות.
- 2.2.4 תוספת של 24 יח"ד על 18 מאושרות.
- 2.2.5 הגדלת שטחי הבניה המירביים ל-6,781 מ"ר, מתוכם 3,410 מ"ר שטחים עיקריים ו-2,871 שטחי שרות, ותוספת שטח של 504 מ"ר לגזוזטרות.
- 2.2.6 קביעת שטחים כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור וחניה פרטית מתחתיו.
- 2.2.7 קביעת שטח כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.
- 2.2.8 קביעת שטח כשטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.374 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,410		+1,754	1,656	מ"ר	מגורים
	42		+ 24	18	מס' יח"ד	
	380		0	380	מ"ר	מסחר



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים ומסחר, חזית מסחרית, שטח עם זיקת הנאה, בנין להריסה.	01A	חזית מסחרית: 01A
שטח פרטי פתוח עם חניה פרטית מתחתיו, שטח עם זיקת הנאה	01B	זיקת הנאה: 01A, 01B, 01C
שטח פרטי פתוח עם חניה פרטית מתחתיו, שטח עם זיקת הנאה	01C	מבנה להריסה: 01A

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.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
א.	דירות למגורים
ב.	שטח למסחר
ג.	חניה ומחסנים למגורים
ד.	מחסנים ומתקנים טכניים למסחר
ה.	שטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור.
ו.	שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

4.1.2	הוראות
א.	חניה 1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש. 2. בחניה למסחר בחזית דרך בית לחם תותר יציאה בלבד של רכב שירות דרך רחבת כיבוי האש, כמפורט בנספח החניה. 3. החניה עבור המגורים תהיה תת קרקעית. החניה בחזית הבנין תהיה עבור המסחר בלבד.
ב.	פסולת בנין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
ג.	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד.	הפרדה בין מסחר למגורים 1. יש להפריד בין דרכי השינוע למסחר (כולל פריקה וטעינה) ובין דרכי השינוע למגורים. 2. יש להפריד בחדרי הפסולת בין אצירת פסולת שמקורה במסחר (כולל פסולת משרדית) ובין אצירת פסולת שמקורה במגורים. 3. יוקצה מקום עבור מערכות ומתקנים אלקטרו מכניים לשימוש מסחרי באופן שימנע מטרדים סביבתיים וכן לפירי אוורור ולטיפול בריחות של קומת המסחר.
ה.	שימוש בשטח המסחרי לא תותר הקמת בתי אוכל בתחום השטח המסחרי.
ו.	מניעת מטרדי רעש 1. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת חוות דעת אקוסטית לבדיקת הרעש למגורים הנובע מהפעילות המסחרית, ממערכות אלקטרומכאניות ומהתנועה. 2. תנאי למתן היתר בניה הוא התקנת מיגון אקוסטי לדירות ע"פ חוות הדעת הנ"ל.

<p><b>ז.</b></p> <p><b>מניעת זיהום אוויר בזמן עבודות עפר ופעולות בניה</b></p>	<p>1. תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא הכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יוגש לאישורה. תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.</p> <p>2. לפני ביצוע חניה/חפירה יש להקים גדר אטומה, ללא פתחים, בגובה 4 מ' מסביב לאתר החפירה והבניה. הגדר תהיה עשויה מפח אסכורית או מחומר אחר שיאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>3. יש למקם ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניה חלקיקיים רחוק ככל הניתן מאזורים רגישים כגון בתי מגורים, ובתוך תחום התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר חפירה/בניה הוא מציאת פתרון בתיאום עם עיריית ירושלים לעודפי עפר ולפסולת בניה, תוך מתן עדיפות לגריסת הפסולת וסילוקה באתר.</p> <p>5. פעולות הקידוח יתבצעו באמצעות כלי קידוח בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת/קליטת אבק בשעת הקידוח בלבד. כלים בהם אין אפשרות לשאיבת אבק יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.</p> <p>6. פעולות הגריסה של סלעים מפיצוצים לשימוש משני יתבצעו באמצעות מגרסה שתפעל עם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה. המגרסה תהיה מצוידת במתזי מים להרטבה.</p> <p>7. למיעת פליטת אבק מהדרכים לסביבה יש להרטיבן. ההרטבה תיעשה ע"י מיכלית או ממטרות. תדירות ההרטבה תיקבע ע"פ עומס התנועה, סוג הקרקע ותנאי מזג האוויר בזמן הבניה.</p>
<p><b>ח.</b></p> <p><b>מניעת רעש בזמן עבודות עפר ופעולות בניה</b></p>	<p>1. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בניה) 1979.</p> <p>2. שעות העבודה באתר יקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1990.</p> <p>3. בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה תיעשה בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי במהלך תקופת הבניה. תוצאות הבדיקה יועברו לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת החשיפה לרעש של התושבים הגרים באזור.</p>
<p><b>ט.</b></p> <p><b>חפירה</b></p>	<p>תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
<p><b>י.</b></p> <p><b>רשות העתיקות</b></p>	<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>
<p><b>יא.</b></p> <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p><b>יב.</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p>	<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>3.</p>
<p><b>יג.</b></p> <p><b>גמישות</b></p>	<p>א. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי מס' 1.</p> <p>ב. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.</p>

י.ד.	סטיה ניכרת	<p>1. מס' יחידות 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 המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו העולה על 1 מ' תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>4. שטחי הבניה המוצעים הם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>5. גודל יחידות הדיור הוא מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
4.2	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>	
4.2.1	<b>שימושים</b>	
		שטח פתוח ושטח פתוח שמתחתיו חניה פרטית
4.2.2	<b>הוראות</b>	
א.		חלק משטח גג חניון המגורים וכן שטח הצמוד לגבול המגרש הדרומי ולחלק שמדרום לחניה המסחרית מיועדים לשטח פרטי פתוח ע"פ המפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
ב.		תותר הטמנת מיכלי גז עבור הבנין כמפורט בנספח הבינוי.
ג.		מגישי התכנית ינקטו בכל האמצעים להבטחת האיטום של חלקי החניון הנמצאים מתחת לשטחים פתוחים פרטיים. הצמחיה באזורים אלה תהיה צמחיה מתאימה לשתילה על גגות.
ד.		תישמר גישה חופשית לכל אורך השטח הפרטי הפתוח ממגרשים 3, 5 ו-6 שע"פ תכנית מס' 3553 א' ומרחבת החניה המסחרית.
ה.		השטח עם זיקת הנאה לציבור יופרד בגדר משטח הבנין ויפותח יחד עם השטח הציבורי הפתוח בפיתוח משותף ובאותו מפלס.
4.3	<b>שם ייעוד: מבנה להריסה</b>	
4.3.1	<b>הוראות</b>	
		המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב הוא מבנה להריסה ויחולו עליו כל התנאים וההוראות על פי תכנית מס' 3553 א'

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר ציפיות לדונם (סה"כ)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מוגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	שפאלי	ציד-י	ציד-י	קדמי						מתחם לבנייה	מקבץ	מתחם לבנייה				מתחם לבנייה
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	25.82 *	17.7	42	40.8	285.6	6,781	1,284	1,587	3,410	2,374	01A	מגורים ומסחר
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	8 **								360			01B 01C	שפ"פ עם תחיה מתחמם
תת-קרקעי	תת-קרקעי	תת-קרקעי	תת-קרקעי									504				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט													

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאוף הבניין בו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עלה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר במפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר להיות תנאים ואגרות) התש"ל-1990.
- \* גובה גג לא כולל מעקה ולא כולל ח. טכני יהיה 782.82 + = 25.82
- \*\* 7 קומות מגורים מעל קומת מסחר על קרקעית וחניון תת קרקעי

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול נטיעות, גינון, עצים וריהוט חוץ ככל שידרשו על ידי מהנדס הוועדה המקומית וכן את החניה למסחר.
3. תאום עם שפע בדבר נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בכלל ובשפ"פ בפרט. נציג מח' גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת ההשקיה כתנאי לטופס האכלוס.
4. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מכזיית 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
5. בשטח התכנית יותר תחום שלא יפחת מ-20% משטח המגרש אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מצופה בחומר חדיר כדוגמת חצץ או חלוקים.

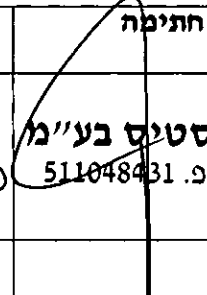
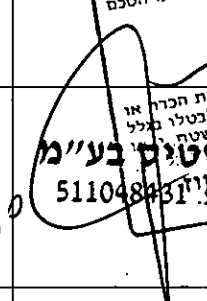
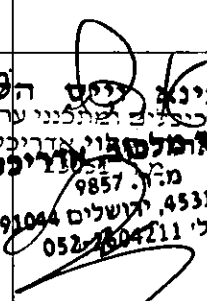
**7. ביצוע התוכנית 7.1****7.1 שלבי ביצוע 7.1**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

תוקף התכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף. במידה ובתוך 7 שנים לא יאושר היתר בניה בתחום התכנית יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית דנן, וזכויות הבניה בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר טרם אישורה של תכנית זו. יובהר, כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
12.9.10		אוסטיס בע"מ ח.פ. 511048431	ח.פ. 511048431		התוכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע (בעלים)
12.9.10		אוסטיס בע"מ ח.פ. 511048431	ח.פ. 511048431		בעלי עניין בקרקע (חוכרים)
12.11.10		רבינא דיס ה... מ.ד. 9857 ת.ד. 4531, ירושלים 91044 טל' 052-2114504	01005503	אהוד הלוי	עורך התכנית
			45036-1	אבנר מלכוב	

התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה כפופה לזו של רשות המוסמכת. להקנות כל זכות ליוזם התכניה או לכל בעל ענין אחר בתוכנית כל עוד לא הוקמה רשות להסכמת כל בעל זכות בשטח תחומי. **מנהל מקרקעי ישראל** 13-09-2010

בין השטח הלול בתכנית. אין בתחמתו על חוקית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור. **אוסטיס בע"מ** ח.פ. 511048431

עמליה אברמוביץ. מתכנתת המחזור. מחוז ירושלים. מ"י - מחוז ירושלים.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס'                       
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס'                      ביום                       
 מינהל תכנון                      יו"ר הוועדה

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אהוד הלוי, מספר זהות 001005503, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12629 ששמה מגורים בצומת דרך בית לחם התנופה (להלן – "התוכנית").
  2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים, מספר רשיון 23051.
  3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- | <u>שם היועץ</u>      | <u>תחום מומחיותו והכשרתו</u> | <u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע</u> |
|----------------------|------------------------------|--|
| א. אברהם גיאלצ'ינסקי | הנדסת תונעה וכבישים          | יעוץ בנושאי גישות וחניות                   |
|                      |                              |  |
|                      |                              |  |
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
  5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**אבנר מלנוב, אדריכל**

מ.ר. 9887  
ת.ד. 4531, קרית יואל 91044  
טל' 052-2404211

רבינא וייס הסוי  
אדריכלים ומתכנני ערים  
אהוד הלוי אדריכל  
מ.ר. 9887  
חתימת המצהיר

12.12.10  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אברהם גלציינסקי, מספר זהות 012078473 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 12629 ששמה מגורים בצומת דרך בית לחם - התנופה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה וכבישים ויש בידי תעודה מטעם תסב תעמלא מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 05544 או לחילופין (מחק את המיותר):  
~~אני מומחה בתחום אנא שלא חלה לגבנו חובת רישוי.~~
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים גישות וחניות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


  
 אמרם גיאציינסקי  
 אינג'נר  
 תנדסת תנועה ותכנון  
 חתימת המצהיר

12/9/2010  
 תאריך





## נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית