

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0876649

תוספת קומות ויח"ד - פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים

ירושלים

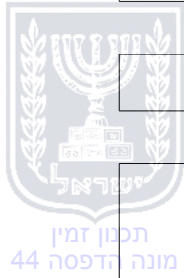
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית פינוי בינוי בדרך חרון-התנופה, ממוקמת בין הרחובות דרך חרון, פינת רחוב התנופה ופינת רחוב דרך בית לחם בירושלים.

התכנית מוגשת על-ידי היזם קרסו נדל"ן בע"מ.

התכנית חלה על תאי שטח 1,3,4,5,6 ו-22 הכלולים בתכנית 101-0098251 (להלן "התכנית המאושרת").

תכנית זו מציעה להוסיף 33 יחידות דיור, וכן להוסיף לכל אחד מהבניינים A,B,D שבתחום התכנית המאושרת שתי קומות, ובבניין E ארבע קומות - בכולם ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים. סה"כ 437 יח"ד בבניינים E,D,B,A.

התכנית מציעה תוספת של 140 מ"ר שטחי מבני ציבור לתא שטח 3.

תכנית זו מציעה להוסיף קומות תת קרקעיות בתאי שטח 22,1.

תכנית זו מציעה שינוי במיקום זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכן למעבר כלי רכב, ללא שינוי בשטחי זיקת ההנאה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 220731

קואורדינאטה Y 628553

1.5.2 תיאור מקום

תלפיות, המתחם שבין הרחובות דרך חברון ממזרח, רחוב התנופה מצפון ודרך בית לחם ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30187	מוסדר	חלק	35-36	32-33

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

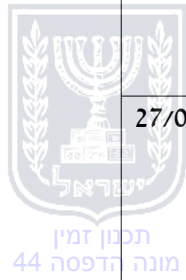
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101-0098251	1, 3, 4 - 6, 22, 4215, 4714

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
101-0098251	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0098251 ממשיכות לחול, ללא שינוי. במקרה של סתירה, תגברנה הוראות תכנית זו.	7715	5842		27/02/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון הוק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון הוק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	12/01/2023	דורון הוק	10: 53 16/01/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/07/2022	ראובן אלסטר	11: 07 04/07/2022	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

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
יזם	פרטי	דן פרנס		קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב-יפו	ריב"ל	24	03-6381247		office-nadlan@carasso.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן פרנס	1	קרסו נדל"ן בע"מ	תל אביב-יפו	ריב"ל	24	03-6381247		office-nadlan@carasso.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון הוק	27249	הוק אדריכלים	תל אביב-יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד פוטוגרפיה מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il

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**

תוספת קומות ויחידות דיור בבניינים מס' A,B,D,E שע"פ תכנית מס' 98251 ושבתחום מתחם פינוי בינוי, ברחובות התנופה, דרך חברון, דרך בית לחם, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי הבינוי המאושר להקמת בנייני המגורים מס' A,B,D,E שעפ"י תכנית מס' 98251, כמפורט להלן:

1. הגדלת מס' הקומות המירבי בבניינים מס' A,B,D וקביעתן ל-6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ול-15 קומות וגג טכני מעל למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בגובה הבניה המירבי המאושר בתוכנית מס' 98251.

2. הגדלת מס' הקומות המירבי בבניין מס' E וקביעתן ל-5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ול-35 קומות וגג טכני מעל למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בגובה הבניה המירבי המאושר בתוכנית מס' 98251.

3. פיצול בנין E שבתחום תא שטח מס' 3 שעפ"י תכנית מס' 98251 לשני בניינים: בנין E (בנין דרומי) ובניין F (בנין צפוני).

4. הקטנת מספר הקומות המירבי שמעל מפלס הכניסה הקובעת בבנין F מ-6 קומות וגג טכני ל-3 קומות וגג טכני.

5. ביטול האבחנה שנקבעה בתכנית מס' 98251 בין קומות מסד לבין הקומות שמעליהן בבניינים A,B,D,E.

6. התרת נסיגה של לפחות 3 מ' באחת החזיתות או יותר של הבניינים מס' A,B,D בקומת המגורים העליונה בלבד, במקום בשתי הקומות העליונות, כמוגדר בתכנית 98251.

(ב) קביעת השימושים הציבוריים שיוקמו בבניינים E ו-F:

2 כיתות גן ילדים, 3 כיתות מעון יום ומועדון לקשיש, וקביעת בינוי להקמתם, בהתאם לנספח בינוי. (ג) קביעת קווי בנין מירביים חדשים.

(ד) הגדלת מס' יח"ד המירבי בכל אחד מתאי שטח מס' 1, 3, 22 כמפורט להלן:

תא שטח מס' 1- הגדלת מס' יח"ד מ-154 יח"ד ל-168 יח"ד (בניינים A ו-B).

תא שטח מס' 3- הגדלת מס' יח"ד מ-182 יח"ד ל-190 (בניינים E ו-F).

תא שטח מס' 22- הגדלת מס' יח"ד מ-68 יח"ד ל-79 (בניין D).

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים המיועדים לשטחים לשימושים ציבוריים בבניינים מס' E ו-F מ-906 מ"ר ל-1046 מ"ר. והגדלת שטחי הבניה המירביים העיקריים בתת הקרקע בתא שטח מס' 22 ב-300 מ"ר.

(ו) שינוי תוואי זיקת ההנאה למעבר כלי רכב מתחת לקרקע, בתחום תא שטח מס' 4. שינוי תוואי זיקת ההנאה למעבר רגלי בתחום תא שטח מס' 3 ו-22 ללא שינוי בשטחים.

(ז) התרת ניווד שטחי בניה המיועדים למסחר בין תאי שטח מס' 1, 3, 22 שבתכנית, לעת מתן היתרי הבניה.

התרת ניווד שטחי בניה תת קרקעיים בין תאי שטח מס' 1, 3, 22 שבתוכנית, בתת הקרקע בלבד ובהיקף של עד 10%, לעת מתן היתרי הבניה.

(ח) קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי בינוי.

(ט) קביעת תנאים למתן היתרי הבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3
שטח ציבורי פתוח	5, 4
דרך מאושרת	4215, 4714
דרך ו/או טיפול נופי	6
מגורים ומסחר	22, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	22, 1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	5, 4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	22, 1
חזית מסחרית	מגורים ד'	3
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	22, 1
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	6
מבנה להריסה	מגורים ד'	3
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	22, 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5, 4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	3
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	22, 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	295.37	2.96
דרך מאושרת	182.58	1.83
מגורים ד'	2,574.1	25.80
מגורים ומסחר	4,777.27	47.87
שטח ציבורי פתוח	2,149.6	21.54
סה"כ	9,978.92	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	285.7	3.17
דרך מאושרת	31.97	0.35
מגורים ד'	2,571.47	28.51
מגורים ומסחר	3,978.51	44.10
שטח ציבורי פתוח	2,152.98	23.87

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,020.62	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותרו שינויים בבינוי המאושר בתכנית מס' 98251 לבנין E שבתחום תא שטח מס' 3 כמפורט להלן ובהתאם למפורט בנספח מס' 1 : (1) יותר פיצול בנין E שע"פ תכנית מס' 98251 לשני בניינים : בנין E (בנין דרומי) ובנין F (בנין צפוני) כמפורט בנספח מס' 1. (2) מס' הקומות המירבי לבנין E יהא 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ו-35 קומות ובנוסף גג טכני מעל הכניסה הקובעת, ללא שינוי בגובה הבנייה המירבי המאושר בתכנית מס' 98251, כמפורט בנספח מס' 1 ובסעיף 5 להלן. (3) מס' הקומות המירבי לבנין F יהא 5 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ו-3 קומות ובנוסף גג טכני מעל למפלס הכניסה הקובעת כמפורט בנספח מס' 1. (4) תבוטל האבחנה שנקבעה בתכנית 98251 בין קומות המסד לבין הקומות שמעליהן. (5) קומות הכניסה במפלס דרך חברון תהא בגובה כפול, כאשר בעורף החלל הכפול של מבואת הכניסה בקומות הכניסה תתאפשר קומת מגורים חלקית, כמפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי קומות המגורים החלקית כאמור נכללת במניין הקומות כמפורט בסעיף קטן (2) לעיל. (6) נספחי הבינוי הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' הקומות המירבי, קווי הבניין, שטחי הבנייה המירביים, זיקות ההנאה למעבר רגלי, חזית מסחרית, והשטחים לשימושים ציבוריים. (7) קווי בנין מירביים : א. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית. ב. תותר בליטה של עד 3 מ' עבור מרפסות, מעבר לקוי בנין עיליים אלה, לרבות מעל מעברים ציבוריים. ג. תותר חריגה של עד 3 מ' מעבר לקווי בנין עיליים אלה עבור קירוי הארקדה המסחרית בלבד, כלפי דרך חברון, במפלס רחוב דרך חברון, בקומה 0, כמפורט בנספח מס' 1. ד. תותר הקמת גשר בין בנין E ל-F, בגובה של שתי קומות, במפלס +2 של בנין E ומפלס הגג של בנין F, כמפורט בנספח מס' 1. קווי הבנין המירביים להקמת הגשר יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע תכלת. תותר סטיה של עד 2.0 מ' מעבר לקווי בנין אלה, על מנת לאפשר גמישות במיקום הגשר, לעת מתן היתר בניה. סטיה בקווי הבנין כמצוין לעיל לא תחשב כסטיה נכרת מתכנית. (8) תותר הגדלה של מס' יחידות הדיור המירבי בתא שטח מס' 3 ביחס לתכנית המאושרת 98251. מס' יחידות הדיור המירבי בתא שטח 3 בבנין E יהיה סה"כ 190 יח"ד כמפורט בטבלה 5 להלן. לפחות 20% מהדירות בתא שטח מס' 3 יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי. (9) לא תותר חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה המתוכננת לאורך רח' דרך חברון בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי. כמו כן, לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר אחראים להתאמת הבינוי והפיתוח להשפעות אפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרו-מגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים.

4.1	מגורים ד'
ב	מסחר 1. יותרו שימושי מסחר לסוגיו לרבות בתי קפה, חנויות, בנקים, דואר, מרפאות, קליניקות, חדרי כושר, סטודיו, שירותי קבלת קהל, מסחר קמעונאי וכיוצ"ב. 2. תותר הפניית השימושים המסחריים הללו כלפי השטח הפתוח הציבורי שבתא שטח מס' 4 שבתכנית וכלפי השטחים עם זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל שבתחום תא שטח מס' 3, בנוסף למסחר שכלפי רח' דרך חברון. 3. שטח כל חנות שבמפלס הרחוב לא יעלה על 200 מ"ר. 4. הכניסות לשטחי המסחר תופרדנה מהכניסות למגורים.
ג	הפקעות לצרכי ציבור 1. בתחום בניינים E ו-F, במפלס 1- (מפלס השצ"פ), מפלס קרקע (0), ומפלס +1, יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים כמפורט להלן וכמפורט בנספח מס' 1: בבנין E מפלס 1- (מפלס השצ"פ) - 3 כיתות מעון יום בשטח בנייה כולל שלא יקטן מ-440 מ"ר עם חצר בשטח של לפחות 305 מ"ר. חלק מחצר מעונות היום תהיה בתחום תא שטח מס' 4- שצ"פ, כמפורט בנספח מס' 1. בבנין F מפלס 1- (מפלס השצ"פ) - 2 כיתות גן ילדים בשטח בנייה כולל שלא יקטן מ-260 מ"ר, עם חצר בשטח של לפחות 210 מ"ר. מודגש בזאת כי לא תותר כל חריגה של חצר גני הילדים לתחום השצ"פ (תא שטח 4) שבתכנית. הכל כמפורט בנספח מס' 1. בבנין F מפלס +1 - מועדון לקשיש בשטח בנייה כולל שלא יפחת מ-300 מ"ר. 2. סה"כ שטחי הבנייה עבור שימושים אלה לא יפחתו מ-1,046 מ"ר, כמפורט בטבלה 5 שלהלן. 3. יבוצעו מקומות חנייה, הנדרשים ע"פ התקן, לשימושים הציבוריים כאמור בתחום תא שטח מס' 3. 4. השטחים הציבוריים כאמור ייבנו במלואם ובשלמותם, לרבות מעטפת הבנייה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע כלל הבנייה בתחום תא שטח מס' 3. 5. תכנון השטחים הציבוריים כאמור והקמתם יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בנייה שלא יפחת מסטנדרט הבנייה שעל פיו ייבנו הבניינים שבתחום תא שטח מס' 3. 6. לא תינתן תעודת גמר כלשהיא לבנין אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים. 7. עם השלמת בנייתם של השטחים הציבוריים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטחים הציבוריים כאמור הועברו לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים שבסעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה. 8. הכניסות לשטחים הציבוריים תופרדנה מהכניסות למגורים שבתא השטח.
ד	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב -

4.1

מגורים ד'

2002. 2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002. 4. ההוראות המפורטות בסעיף מס' 6.16 ב' שבהוראות תכנית מס' 98251 לענין השטחים עם זיקת ההנאה בתחום תא שטח מס' 3, הן מחייבות וסטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.	
הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 98251, שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 876649 זו, לרבות: הוראות בינוי ופיתוח, שטחי בניה מירביים, תנאים למתן היתרי בניה, הוראות למניעת מטרדים סביבתיים, הוראות לענין פיתוח סביבתי ובניה ירוקה, שמירה על עצים בוגרים, ניהול מי נגר, תשתיות, איחוד וחלוקה, זיקות הנאה ושלבי ביצוע, וכיוצא בזה, ממשיכות לחול, ללא כל שינוי.	ה
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. יותר שינוי בתוואי זיקת ההנאה למעבר רגלי בתחום תא שטח מס' 3. כמסומן בתשריט בסימון של צמדי קווים מקבילים אלכסוניים אדומים וכמפורט בנספח מס' 1. 2. בשינוי למאוסר בתוכנית מס' 98251 יפותח השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי החוצה את תא שטח מס' 3 באמצעו, כשטח פתוח בין בנינים E ו-F וכחלק מפיתוח השטח בין שני בנינים אלה, ולא יעבור דרך הקומות הציבוריות של בנין E. 3. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 98251 לגבי השטחים עם זיקות ההנאה ממשיכות לחול ללא שינוי, בכפוף לשינויים המפורטים בסעיפים קטנים 1, 2 לעיל.	ו
תנאים למתן היתרי בניה 1. ראה סעיף 6.4א שבהוראות תכנית מס' 98251. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 3 הוא תיאום התכנון המפורט של השטחים הציבוריים עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. 3. תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח מס' 3 הוא חתימת הסכם משפטי בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית בדבר תכנון והקמת השטחים הציבוריים הנדרשים בתחום תא שטח מס' 3, ע"י מגישי התכנית, והעברתם לידי עיריית ירושלים, הכל כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' לעיל. 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון איסוף ופינוי פסולת ואשפה עם אגף התברואה. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון המפורט עם תכנית אב לתחבורה. 6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פי תקן בתחום התכנית, של הכניסות ויציאות אליה וממנה, של כל הרחובות, הדרכים הגובלים בתכנית, של זיקת ההנאה למעבר רכב שבתכנית, של תכנון עדכני של הרכבת הקלה שתעבור בסמיכות לפרויקט, של פתרונות הפריקה והטעינה, מפרצי ההורדה והעלאה של תלמידים הנדרשים לגני הילדים ולמעונות היום שבתכנית, של פתרונות החניה הנדרשים ע"י תקן לכל השימושים שבתוכנית, הסדרי תנועה וכדומה לאישור אגף תוש"ה. התכנון המפורט כאמור יכלול תנוחה, קווי זכות דרך ברח' דרך חברון, דרך בית לחם, והתנופה,	ז

4.1	מגורים ד' סימון ותכנון המדרכות והמיסעות, חתכים טיפוסיים של הרחובות סביב המתחם, מאזן חניה וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י אגף תושבי"ה בעיריית ירושלים.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותרו שינויים בבינוי המאושר בתכנית מס' 98251 לבניינים A,B,D שבתחום תאי שטח מס' 1 ו-22, כמפורט להלן וכמפורט בנספח מס' 1 : 1. תותר הגדלה של מס' הקומות המירבי, המאושר בתכנית 98251 לבניינים A,B,D וקביעתו ל-6 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ול-15 קומות וגג טכני מעל למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בגובה הבניה המירבי המאושר בתכנית מס' 98251, הכל כמפורט בנספח מס' 1. 2. תבוטל האבחנה שנקבעה בתכנית 98251 בין קומות מסד לבין הקומות שמעליהן. 3. מבואת הכניסה למגורים בבניינים A ו-B תהיה במפלס 1-, מפלס רחוב דרך בית לחם. מבואת הכניסה למגורים לבניין D תהיה במפלס 0, מפלס רח' התנופה. מבואת הכניסה למגורים בבניינים A ו-B תתוכנן כחלל כפול כאשר בעורפה תתאפשר בניית קומת גלריה למחסנים ולשטחים טכניים. מפלס הכניסה הקובעת בבניינים A ו-B יהיה במפלס 0, מפלס השצ"פ, כמפורט בנספח מס' 1. 4. תותר נסיגה של לפחות 3 מ' באחת החזיתות או יותר של בניינים D,B,A בקומת המגורים העליונה בלבד, במקום בשתי הקומות העליונות, כמאושר בתכנית 98251. 5. קווי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית (למעט במפלס קומת המסחר) ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תת קרקעית. קווי הבנין המירביים לקומת המסחר, במפלס 1- שבבניינים A ו-B ובמפלס 0 שבבנין D יהיו כמסומן בתשריט בצבע טורקיז. 6. תותר הגדלה של מס' יחידות הדיור המירבי בתאי שטח מס' 1 ו-22 כמפורט להלן וכמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן : תא שטח מס' 1 : בנין A - ל 84 יח"ד, בנין B - ל 84 יח"ד, תא שטח מס' 22 : בנין D - ל 79 יח"ד. לפחות 20% מהדירות בכל אחד מתאי שטח מס' 1 ו-22 יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי. 7. לא תותר חדירה לתחום תכנית הרכבת הקלה המתוכננת לאורך רח' דרך חברון בכל אלמנט אדריכלי או קונסטרוקטיבי. כמו כן, לא תותר כל הפרעה להקמה או להפעלת הרכבת הקלה. מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר אחראים להתאמת הבינוי והפיתוח להשפעות אפשריות של הקמה והפעלת הרכבת הקלה העוברת בסמוך, לרבות קרינה אלקטרו-מגנטית, רעש, רעידות וזרמים תועים. 8. תותר הגדלת שטחי הבניה המירביים העיקריים בתא שטח מס' 22 ב-300 מ"ר עבור התקנת 5 מקומות חניה נוספים מעבר לתקן הנדרש, בחניון התת קרקעי שבתא שטח זה. ראה סעיף 6.1 להלן.
ב	מסחר 1. יותרו שימושים מסחריים לסוגיהם לרבות בתי קפה, חנויות, בנקים, דואר, מרפאות, קליניקות, חדרי כושר, סטודיו, שירותי קבלת קהל, מסחר קמעונאי וכיוצ"ב.



4.2	מגורים ומסחר
	2. תותר הפניית השמושים המסחריים בתא שטח מס' 22 (בנין D) כלפי השטח הפתוח הציבורי שבתא שטח מס' 4 שבתכנית. תותר הפניית השמושים המסחריים שבתאי שטח מס' 1 ו- 22 (בניינים A,B,D) כלפי זיקות ההנאה להולכי רגל שבתחום תאי שטח אלה. 3. שטח כל חנות שבמפלס הרחוב לא יעלה על 200 מ"ר. 4. הכניסות לשטחי המסחר תופרדנה מהכניסות למגורים.
ג	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1, הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. 2. מס' יחידות הדיור בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. יותר שינוי בתוואי זיקת ההנאה למעבר רגלי בתחום תא שטח מס' 22 כמסומן בתשריט בסימון של צמדי קווים מקבילים אלכסוניים אדומים וכמפורט בנספח מס' 1. 2. שטח זיקת ההנאה להולכי רגל שבתחום תא שטח 22 לאורך רח' התנופה יאפשר מעבר ציבורי להולכי רגל ולתשתיות, ופיתוחו יחייב תאום עם צוות תכנית אב לתחבורה. 3. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 98251 לגבי השטחים עם זיקות ההנאה, ממשיכות לחול ללא כל שינוי, בכפוף לשינוי המוצע המפורט בסעיף 1) לעיל.
ה	הנחיות מיוחדות מודגש בזאת כי כל הוראות תוכנית מס' 98251, שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 876649 זו, לרבות: הוראות בינוי ופיתוח, שטחי בניה מירביים, תנאים למתן היתרי בניה, הוראות למניעת מטרדים סביבתיים, הוראות לענין פיתוח סביבתי ובניה ירוקה, שמירה על עצים בוגרים, ניהול מי נגר, תשתיות, איחוד וחלוקה, זיקות הנאה ושילבי ביצוע, וכיוצא בזה, ממשיכות לחול, ללא של שינוי.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.
4.3.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב 1. יותר שינוי בתוואי זיקת ההנאה למעבר רכב בתחום תא שטח מס' 4 כמסומן בתשריט בסימון

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.3	שטח ציבורי פתוח
	של 3 קווים מקבילים אלכסוניים אדומים וכמפורט בנספח מס' 1, ללא שינוי בשטחו. תוואי זיקת ההנאה הזה הינו מתחת לקרקע והשינוי בו מבוקש לשם תכנון טוב יותר של החניה התת קרקעית והכניסה אליה. 2. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 98251 לגבי השטחים עם זיקת ההנאה ממשיכות לחול וללא כל שינוי, בכפוף לשינוי המפורט בסעיף קטן 1) לעיל.

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

4.5	דרך ו/או טיפול נופי
4.5.1	שימושים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.

תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)							
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ומסחר	מגורים	1	A,B	2717.5	14160	5225		1880	21265 (1)	168	52	15 (2)	6	(3)	(3)	(3)					
מגורים ומסחר	מסחר	1	A,B	2717.5			850		850												
מגורים ומסחר	חניון	1	A,B	2717.5				10425	10425				6								
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	A,B	2717.5	14160	5225	850	12305	32540												
מגורים ומסחר	מגורים	22	D	1260.9	6350	2565		300	9215 (1)	79	54	15 (2)	6	(3)	(3)	(3)					
מגורים ומסחר	מסחר	22	D	1260.9	350				350												
מגורים ומסחר	חניון	22	D	1260.9			300 (4)	4600	4900												
מגורים ומסחר	<סך הכל>	22	D	1260.9	6700	2565	300 (4)	4900	14465												
מגורים ד'	מגורים	3	E,F	2571.5	18640	6980		1400	27020 (1)	190	116	35 (2)	5	(3)	(3)	(3)					
מגורים ד'	מסחר	3	E,F	2571.5	465		165		630												
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3	E,F	2571.5	300		746		1046												
מגורים ד'	חניון	3	E,F	2571.5				9660	9660												
מגורים ד'	<סך הכל>	3	E,F	2571.5	19405	6980	911	11060	38356												
שטח ציבורי פתוח	חניון	4		1972.4				250	250 (5)				5	(3)	(3)	(3)					
שטח ציבורי פתוח	חניון	5		180.5				60	60 (6)				5								

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	(3)	5				500 (7)	500				297	E,F	6	חניון	דרך ו/או טיפול נופי
																	דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר	מגורים	1	A,B	2215
מגורים ומסחר	מסחר	1	A,B	
מגורים ומסחר	חניון	1	A,B	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	A,B	2215
מגורים ומסחר	מגורים	22	D	1130
מגורים ומסחר	מסחר	22	D	
מגורים ומסחר	חניון	22	D	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	22	D	1130
מגורים ד'	מגורים	3	E,F	3960
מגורים ד'	מסחר	3	E,F	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3	E,F	
מגורים ד'	חניון	3	E,F	
מגורים ד'	<סך הכל>	3	E,F	3960
שטח ציבורי פתוח	חניון	4		
שטח ציבורי פתוח	חניון	5		
דרך ו/או טיפול נופי	חניון	6	E,F	
דרך מאושרת				

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 המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל הנם ללא שינוי מהמאוסר בתכנית 101-0098251, מלבד התוספת המצוינת לשטחי מבני הציבור בתא שטח 3, ותא שטח 22.
- התכסית מתייחסת לשטחים על קרקעיים, לא כולל שטחי מרפסות, גגונים וקולונדות.
- יותר ניווד שטחי בניה למסחר בין תאי השטח 1,3,22 בתחום התכנית, לעת מתן היתר הבניה.
- יותר ניווד שטחי בניה תת קרקעיים בין תאי שטח מס' 1,3,22, שבתכנית, בתת הקרקע בלבד ובהיקף של עד 10%, לעת מתן היתר בניה.
- יותר ניווד שטחי בניה למגורים בין תאי השטח שבתכנית, בהיקף שלא יעלה על 5%, לעת מתן היתר בניה.
- יותר תוספת לגובה המירבי בבנין E של 1.5 מ' ל-0.5 מ' המאושרים, כמפורט להלן, לכדי עד 2.0 מ', לצורך חדר מכוונות עבור מעלית.
- יותר שינוי במפלס קומת כניסה הקובעת ובגובה המירבי עד 1.0 +/- מ'.

הערות שונות מתכנית מאושרת 101-0098251 ללא שינוי :

א. יותר ניווד יחידות דיור בין תאי השטח שבתכנית בהיקף שלא יעלה על 5%.

ב. שטחי השירות בכל תא שטח הינם לכלל השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא מרפסות מקורות.

(2) ובנוסף קומת גג טכני.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) ראה סעיף 8.4.2.2. לעיל וסעיף 6.1 להלן..

(5) זכות מעבר תת קרקעי לרכב.

(6) זכות מעבר תת קרקעי לרכב..

(7) חלק מחניון תא שטח 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 44



תכנון זמין
מונה הדפסה 44

ישראל
תכנון זמין
מוקד הדפסה 44



הנחיות מיוחדות**6.4**

א. 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ב. מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 98251 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 876649 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	כמאושר בתכנית מס' 101-0098251.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.