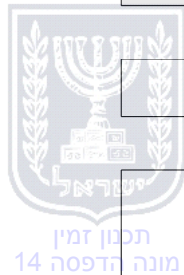


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0574251

בניין מגורים, רחוב מקור חיים 47



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/05/2018

להפקיד את התכנית
26/08/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מצב קיים :

מגרש בשטח של 1.277 ד' (גוש 30130 חלקה 20) מצוי בפינת רחוב מקור חיים וצרת שבשכונת מקור חיים ירושלים.

התכניות החלות בשטח ובשטח הגובל לתכנית

הינן : תכנית 3045, 3045 א' ותכנית 101-0133942

במגרש קיים מבנה חד קומתי לשימור ע"פ סקר שימור שכונתי.

ייעוד קרקע מאושר במגרש הנו מגורים מסוג 1

משיק למגרש בעל ייעוד שטח ציבורי פתוח

במגרש עצים בוגרים

מצב מוצע :

קביעת הוראות בגין בנייה של 240% על-קרקעי מירבי, שהם 2140.04 מ"ר עבור תא שטח מס' 1 במגרש הנתון.

קביעת הוראות בגין בנייתו של מבנה מגורים חדש, בן 8 קומות, בייעוד משולב של מסחר ומגורים. המסחר

יקבע בקומת הכניסה ובחזית מסחרית במבנה לשימור.

קביעת הוראות בגין היקף בנייה של 1950 מ"ר תת קרקעי לחניון ושירות.

קביעת הוראות בגין היקף הריסה במגרש

קביעת הוראות בגין שימור מבנה חד קומתי בן כ- 100 מ"ר הקיים בתחום המגרש ע"פ הנחיות מחלקת השימור

קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

קביעת הוראות בגין זיקת הנאה דרך השצ"פ המאושר.

קביעת הוראות בגין תא שטח בייעוד דרך.

קביעת הוראות בדבר הפקעה בתחום התכנית לטובת ייעוד דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים, רחוב מקור חיים 47

ומספר התכנית

101-0574251

מספר התכנית

1.277 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 |
| קואורדינאטה X | 220086 |
| קואורדינאטה Y | 628867 |

1.5.2 תיאור מקום שכונת מקור חיים, פינת רחוב צרת ורחוב מקור חיים מספר 47**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מקור חיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30130 | מוסדר | חלק | 20 | 101 |

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 01/09/1983 | 2840 | 2956 | תכנית זו מחליפה את תכנית 3045 ואת כל הוראותיה | החלפה | 3045 |
| 05/05/1987 | 1576 | 3448 | תכנית זו מחליפה את תכנית 3045/א ואת כל הוראותיה | החלפה | 3045 /א |
| 21/01/2010 | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166 /ב |
| 16/07/1959 | 1586 | 687 | תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ואת כל הוראותיה | החלפה | 62 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | יואב מולכו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יואב מולכו | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 01/08/2018 | ראובן אלסטר | 01/08/2018 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מס' 1 - תכניות | 06/08/2018 | יואב מולכו | 29/07/2018 | 1 | 1: 200 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות | 06/08/2018 | יואב מולכו | 01/08/2018 | 1 | 1: 200 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח מס' 3 - תנועה וחנייה | 07/08/2018 | אייל קראוס | 07/08/2018 | 1 | 1: 250 | מנחה | חניה |
| לא | תיק תיעוד מלא- מקור חיים 47 | 14/02/2018 | משה שפירא | 14/02/2018 | | | רקע | שימור * |

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|-----------|-----|-------------|------------|-------|
| | פרטי | ויקטור אסולין | | | ירושלים | בית הערבה | 39 | 054-6702900 | 02-6797915 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|------------|-------|
| פרטי | ויקטור אסולין | | | ירושלים | (1) | 39 | 054-6702900 | 02-6797915 | |

(1) כתובת: בית הערבה 39.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|----|---------------|----------|---------|-----------|-----|-------|-----|-------|
| חוכר | צורי צדקיהו | | | | ירושלים | יד חרוצים | 21 | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------------|-------------|-------------|---------------|------------------------------|-----------------|------------|-----|------------|------------|-----------------------|
| | עורך ראשי | יואב מולכו | | מולכו אדריכלים | תל אביב- יפו | הברזל | 32 | 0774180012 | | yoav@molho.co.il |
| מודד מוסמך | מודד | ראובן אלסטר | 502 | אלסטר הנדסה ומדידות | ירושלים | כנפי נשרים | 68 | 02-6522294 | | |
| מהנדס כבישים ותנועה | יועץ תחבורה | אייל קראוס | 88003 | קראוס הנדסת כבישים ותנועה | ירושלים | בית הדפוס | 22 | 02-5328814 | 02-5710373 | ekroads@ekroads.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|------|-----------|---------------|-------------------|---------|------|-----|------------|-----|-------|
| אדריכל שימור | יועץ | משה שפירא | 115519 | שפירא אדריכלים | ירושלים | (1) | 38 | 02-6255520 | | |

(1) כתובת: לייב יפה 38, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

בניית מבנה מגורים חדש בן 8 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מיעוד למגורים מסוג 1 ל ייעוד למגורים ומסחר, וממגורים לדרך מוצעת.

קביעת הוראות בגין הריסה בתחום המגרש

קביעת הוראות בגין היקף בנייה על קרקעית מירבית.

קביעת הוראות בגין היקף בנייה תת קרקעי לחניון ושירות

קביעת הוראות בגין עצים לשימור

קביעת הוראות בגין מבנה חד קומתי קיים לשימור בתחום המגרש.

קביעת הוראות בגין זיקת הנאה וגישה לרכב למגרש דרך שצ"פ המאושר בחזית המגרש לכיוון רחוב מקור חיים: תכנון זמין

מונה הדפסה 14

קביעת הוראות בגין ייעוד דרך בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מוצעת | 3 |
| מגורים ומסחר | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|-----------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור | מגורים ומסחר | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ומסחר | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ומסחר | 1 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח | 2 |
| חזית מסחרית | מגורים ומסחר | 1 |
| להריסה | דרך מוצעת | 3 |
| להריסה | מגורים ומסחר | 1 |
| להריסה | שטח ציבורי פתוח | 2 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|--------------|----------------|
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ומסחר | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-----------------|------------|
| מגורים 1 | 918 | 71.81 |
| שטח צבורי פתוח | 360.33 | 28.19 |
| סה"כ | 1,278.33 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|----------------|--------------|
| דרך מוצעת | 24.91 | 1.95 |
| מגורים ומסחר | 892.06 | 69.84 |
| שטח ציבורי פתוח | 360.34 | 28.21 |
| סה"כ | 1,277.3 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שטח ציבורי פתוח |
| 4.1.1 | שימושים |
| | שטח זה מיועד לרווחת הציבור, ובו תתאפשר גם גישת הולכי רגל למגרש המיועד למגורים ומסחר, וכן גישת רכב לחניון תת-קרקעי בתחום המגרש המיועד למגורים ומסחר, ע"פ נספח בינוי ותנועה |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>לאורך גבול השצ"פ יוצבו מחסומים אשר ימנעו מעבר או חניה של רכבים בתחום השצ"פ. לא יוצבו גדרות בתחום השצ"פ או מסביבו, השצ"פ יפותח כחלק מחלקה 101 גוש 30130 המהווה כיכר בתכנית של ריכרד קאופמן. בתחום השצ"פ יוצע ויסומן מיקום להעתקת מבנה הרפת של משפחת סגל המצוי בחלקה 5 גוש 30130. בתחום השצ"פ יוצב שלט במספר את עבר השכונה. השצ"פ יכלול מקומות ישיבה, נטיעות ותאורת רחוב.</p> |
| ב | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. טרם מתן היתר בנייה יתואם עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים נושא הפיתוח במתחם, הגינון והגישה אליו.</p> <p>ב. בעת מתן היתר הבנייה יש להגיש ולאשר את תכניות הפיתוח הכוללות נטיעות, מערכות השקיה, וגינון לשצ"פ הגובל עם גבול התכנית ברחוב מקור חיים, וכן לכל השטחים הציבוריים הנושקים למתחם מכל צדדיו, בפועל ועל חשבון היזם.</p> <p>בתוך כך, על היזם יש לבצע בפועל ועל חשבונו את פיתוח ובינוי השצ"פ הגובל בתכנית ע"פ תכנית מאושרת בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו הפקדת ערבות בנקאית לכביש ולמדרכה, לפקודת אגף שפ"ע ביעירת ירושלים, כפי שייקבע סמוך להיתר הבניה.</p> <p>ד. ביצוע של כל הסעיפים הנ"ל יהוו תנאי למתן טופס 4.</p> |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הריסות ופינויים |
| | הרכיבים הבנויים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ופינוי הרכיבים יהרסו ויפוננו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להקמת המבנה המוצע בתכנית. |
| 4.3 | מגורים ומסחר |

| 4.3 | מגורים ומסחר |
|-------|---|
| 4.3.1 | שימושים |
| | מגורים ומסחר בקומת הקרקע הפונה לרחוב מקור חיים ופינת צרת ע"פ התשריט |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>1. בהתאם למפורט בנספחים מספר 1-2</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספחים מספר 1-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מספר הקומות המירבי, וקווי הבנין המירביים.</p> |
| ב | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תברואה:</p> <p>מגורים:</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול בתחום המגרש תכנון מתקן אשפה, בעת מתן היתר בניה על המתכנן לתאם מיקום ומימדי מתקן האפשה המתוכנן.</p> <p>מסחר:</p> <p>בעת מתן היתר בניה ייבחנו מימדיו ומיקומו של מתקן אשפה ומחזור עבור המסחר המוצע בתחום המגרש.</p> |
| ג | <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ב. בעת מתן הבקשה להיתר בניין ייבחן הצורך בשילוב חדר שנאים תת קרקעי.</p> <p>ג. בעת הכנת תכנית מפורטת להיתר בניה התכנית לא תדון ללא הערות חברת חשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ד. סמוך לגבול התכנית קיימת תשתית חשמל עילי ותת קרקעי, יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר צורך בכך.</p> |
| ד | <p>גגות</p> <p>בגגות ניתן יהיה להציב קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>על הקולטים להיות מוסתרים מאחורי מעקה בנוי או קל, כחלק מתכנון הגג.</p> <p>כמו כן, על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מכונות למיזוג אויר, מעלית, קולטי שמש. על המבקש חובה להגיש הצעתו לנ"ל לאישור אדריכל העיר ומי מטעמו</p> |
| ה | <p>חניה</p> <p>1. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1.</p> <p>2. החנייה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת, (לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה וכד) לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> |



| 4.3 | מגורים ומסחר |
|-----|---|
| ו | <p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור</p> <p>במגרש מבנה קיים חד קומתי המסומן בסימבול שימור בתשריט.</p> <p>המבנה הנו מבנה לשימור אשר נכלל בסקר אתרי השימור של השכונה.</p> <p>א. בעת בקשת היתר הבנייה חובה על עורך הבקשה לפרט שינויים מוצעים ביחס למצב הקיים, ככל הניתן על מנת להחזיר את המבנה למצב המקורי המשוער, כל זאת, על פי מסקנות תיק התייעוד התקף.</p> <p>ב. לא יותר פירוק והרכבה של המבנה המקורי למעט לצורך חפירה תחתית/חיזוק/ביסוס המבנה במוצע וכד', ובכפוף לתכנית הנדסית המבטיחה ייצובות והגנתו.</p> <p>ג. המבנה לשימור ישמש כמבנה מסחרי באופי המתאים לקבלת קהל כגון: בית קפה, מסעד, מזנון.</p> |
| ז | <p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להקמת הבנין המוצע בתכנית.</p> <p>האלמנטים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ופינוי.</p> |
| ח | <p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המירביים המפורטים בתשריט להקמת הבנין החדש הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p> <p>2. כל המרפסות יהיו בתחום 3 מטר מגבול המגרש, הוראה זו תחשב כסטייה ניכרת כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p> |
| ט | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>א. על התכנון המפורט לכלול הסדרת דרך נגישה בתחום המגרש המובילה משביל הגישה או מהמדרכה ברחוב צרת ו/או רחוב מקור חיים לכניסה הראשית של המבנה לשימור.</p> <p>ב. על התכנית לכלול הקצאת מקומות חנייה נגישים בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. על התכנון לבצע התאמת נגישות ע"פ חוק (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים, תשע"ב 2011)</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ה. על הבקשה להיתר לכלול תכנונה של רחבת הערכות נגישה באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1</p> <p>ו. על התכנון המפורט לעמוד בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ובכפוף לתקנון התכנון והבנייה התקף לעת מתן הבקשה להיתר בניה.</p> |
| י | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

| 4.3 | מגורים ומסחר |
|-----|--|
| | <p>יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד', בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> |
| יא | <p>קווי בנין קוי הבנין המירביים לבנייה על קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. לבנייה תחתית/תת-קרקעית ייקבע קו בניין 0</p> |
| יב | <p>שרותי כבאות א. תנאי לקבלת היתר בניה הינה תכנונה של רחבת היערכות ודרכי גישה אליה. ב. במידה ויידרש, חדר מדרגות מוגן בבניין יגיע עד לגג הבניין ג. תנאי לקבלת היתר בניה הנו הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות למבנה, על פי דרישות כבאות והצלה מחוז ירושלים.</p> |
| יג | <p>תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ציון מיקום יחידות מזוג אויר חיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים, פתרון מעלית, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תנאי למתן היתר בניה הנו ביצוע תיאום 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 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, הכוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 4. תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנון מפורט שטח השצ"פ לאישור האגף לשיפור פני העיר עיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, עצים לעקירה/שימור, שבילים, וכד' הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בגובה שיקבע ע"י מחלקת הגננות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן (ג) להלן. 6. ראה סעיף (יא) להלן. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור ממחלקת הנגישות להיתר הבניה המבוקש. |
| יד | <p>תשתיות א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> |



| 4.3 | מגורים ומסחר |
|-----|--|
| | <p>2. תנאי למתן היתר הבניה: העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת ובתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>3. מיקום מתקני תשתית הינו בתכנית העיצוב וע"פ דירושות מה"ע וא. העיר.</p> <p>4. לקראת מתן טופס 4 יש לשקם את התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה והפיתוח, כגון: מדרכות, כביש ותשתיות.</p> |
| טו | <p>עתיקות</p> <p>א. השטח שפרטיו מפורטים להלן 27337/0 "ירושלים, דרך חברון" י"פ : 4923 עמ" 4983 מיום : 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| טז | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המצויים בחזית המבנה לשימור, והמסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום, מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מ היקף גזע העצים המיועד לשימור.</p> <p>2. בעת מתן היתר בנייה יוגש סקר עצים ונספח פיתוח מעודכן.</p> |
| יז | <p>מסחר</p> <p>מסחר יותר בממבנה לשימור בלבד.</p> |
| יח | <p>ניהול מי נגר</p> <p>יובטח כי הבינוי המפורט בעת מתן היתר בניה, יעמוד בהוראות תמא 4/ב/34. יש להותיר 15% משטח התכנית פנויים לחלחול מי נגר עילי.</p> |
| יט | <p>גמישות להיתר</p> <p>יותר שינוי של עד 1.0 מ' מהגובה המצויין בנספחים מספר 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה, ללא שינוי ב 0.00 של המבנה לשימור.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | 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) | תאי שטח | יעוד |
|--|------------------|-------|----------------|------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------|-------|--------------------|-------------|--------------------|---------|-----------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | |
| 285 (5) | (4) | (4) | (4) | (4) | 8 | 25.6 (3) | 24 | 60 (2) | 1950 | 0 | 400 | 1740.08 (1) | 892 | 1 | מגורים ומסחר |

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

הערה ברמת הטבלה:

א. לנתוני זכויות הבניה המופיעים בטבלה זו, יתווסף שטחו של מבנה קיים המיועד לשימור.

ב. 25% מסך יח"ד יהיו בגודל עד 95 מ"ר מירבי (כולל ממי"ד)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשטח זה יתווסף שטחו של מבנה קיים במגרש, המיועד לשימור.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: לתכסית זו תתווסף תכסית מבנה קיים המיועד לשימור ולשחזור המצוי בתחום המגרש..

(3) מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי...

(4) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(5) השטח לא כולל מרפסות גג לשימוש דירות. תותר תוספת בניית מצללות במרפסות הגג הפתוחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 זיקת הנאה

זיקת הנאה בשצ"פ מכיוון רחוב מקור חיים הוא עבור מעבר לרכב, לא יותר מעבר לרכב או המתנה מחוץ לשטח של זיקת הנאה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------|-----------------------------------|
| 1 | היתר לבניין מגורים | הגשת תכנית פיתוח על פי סעיף 4.1.2 |
| 2 | איכלוס | ביצוע בפועל של השצ"פ |

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה מקבלת תוקף.

