

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0808451

תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים ברח' מקור חיים 34, מקור חיים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/09/2021

להפקיד את התכנית

21/02/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית:

מדובר בחלקה בגוש 30141 בחלקה 32 ששטחה היה 1.891 ד', תכנית 3045 הציעה הפקעה לטובת דרך והקטינה את החלקה לשטח של 1.539 ד'.

המבנה נשוא התכנית שנעצרה בנייתו כולל 3 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות בחזית הפונה לרח' מקור חיים.

בחזית הפונה לרח' נהוראי מאושר 4 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית בהתאם לטפורגפית השטח.

בבנין 18 יח"ד בגדלים שונים ובשתי כניסות נפרדות עפ"י היתר מס' 07/741.03

הוגשה תכנית שינויים לפיצול 2 דירות גדולות ל- שתי דירות קטנות יותר, כך שהוגדלו מס' יחידות הדיור מ- 18 יח"ד ל 20 יח"ד מאושרות.

התכנית המוגשת מציעה הרחבות כפי שמנחה תכנית אב לתלפיות, המגדירה את האזור כמתחם B, המאפשרת כ-320% שטחים משטח חלקה המגורים לאחר ההפקעה ו-8 קומות.

התכנית מציעה תוספת של 5 קומות חדשות ע"ג המבנה הקיים עבור 31 יח"ד נוספות, עם נסיגות בקומה העליונה כמקובל. ויח"ד נוספת(מס' 11) בשטח של 130 מ"ר הוקצתה עבור הפרשה לצורכי ציבור לפי החלטת הוועדה.

התכנית מציעה פתרונות חניה הנדרש עפ"י התקן בתחום החלקה, לא הוקצה חניה עבור יח"ד לצרכי ציבור

התכנית מוגשת ע"י החוכרים באמצעות עו"ד מיופה כוחם.

קיים נסח טאבו למבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים ברח' מקור חיים 34, מקור חיים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0808451	מספר התכנית	
1.891 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	220100
קואורדינאטה Y	629125

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	מקור חיים	34	

שכונה מקור חיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30141	מוסדר	חלק	32	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1968			1482	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1054 ממשיכים לחול.	החלפה	1054
01/09/1983		2840	2956	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3045 ממשיכות לחול.	החלפה	3045
05/05/1987		1576	3448	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3045 א ממשיכות לחול.	החלפה	א / 3045
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב / 5166
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 א



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה ומספר קומות	14: 21 14/12/2021	ישראל חיימן	15/11/2021	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		13: 32 21/03/2021	מוחמד עמרו	03/11/2020	1		מנחה	תנועה
לא		11: 49 22/03/2020	איציק בן אבי	22/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	איריס גולדוירט		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	אריה גולדוירט		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	דיין חסיה גולדוירט		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	עירן יצחק גולדוירט		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון (דוד 1)	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר קומה 7.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		איריס גולדוירט		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד ) (1	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אריה גולדוירט	ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי		בני ברק	בן גוריון דוד (1)		1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
חוכר	דיין חסיה גולדוירט	ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי		בני ברק	בן גוריון דוד (1)		1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
חוכר	עירן יצחק גולדוירט	ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי		בני ברק	בן גוריון דוד (1)		1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ת.ז גולדוירט אריה 946322

ת.ז גולדוירט דיין חסייה 946323

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר קומה 7.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	פרטי	ירושלים	ירושלים	34	054-2244317		yaelsh18@gmail.com
מודד	מודד	איציק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	OFFICE@ben-avi.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2399877		ירושלים	(1)		02-6275463		asia@yarden-eng.com

(1) כתובת: ת.ד 27226.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 5 קומות והגדלת מספר דירות מ-20 יח"ד ל-52 יח"ד ע"ג מבנה קיים ברח' מקור חיים 34

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי בגובה של 8 קומות.
- הגדלת מס' יח"ד מ-20 יח"ד ל-51 יח"ד.
- יח"ד נוספת (מס' 11) הוקצתה לטובת צרכי ציבור בשטח של 130 מ"ר
- קביעת קווי בניין לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת בינוי לתוספת מחסנים וחניה בקומות החניה
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- קביעת הוראות בגין הפרשה לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,891	100
סה"כ	1,891	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	352.39	18.60
מגורים ג'	1,542.24	81.40
סה"כ	1,894.63	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, אחסנה וחניה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אנטנות</b> תותר הצבת אנטנות בגג
<b>ב</b>	<b>חניה</b> מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית. ניתן להתקין מכפילי חניה בכפוף לאישור תושי"ה לא נדרש חניה עבור הדירה לצרכי ציבור.
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>ד</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. בשטח המסומן בנספח בינוי באות A מוקף בקו תכלת המצוי בקומה ג' באגף האמצעי, והיקפו 130 מ"ר יותר שימוש לדירות רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. במפלסים הגובלים בפארק, גובה החצר האחורית לא יעלה על חצי מטר ממפלס דרך מאושרת.
<b>ה</b>	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.
<b>ו</b>	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין הינם בהתאם לסימון בתשריט.
<b>ז</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b> א. הקולטים לדודי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
<b>ח</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 סולאריים), 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 יקבע על ידי הרשות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה ג' של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p> <p>המרפסות הזיזיות יתואמו בשלב היתר הבניה מול מהנדס העיר.</p> <p>לא יותר כלפני רחוב מקור חיים מערכות טכניות ומתקנים ואצירת אשפה בניגוד להנחיות המרחביות, תנאי להיתר הבניה יהא תאום ואישור מיקומם מול אדריכל העיר</p>
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>
י	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                  2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                  3. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, לכיון פארק המסילה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
יא	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	<b>הוראות</b>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
צידי- ימני שמאלי (4)	2	8	(3) 26.38	27	(2) 51	70	(1) 319.6	7170.42	2118.14	142.14	1243.53	3666.61	1891	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
281	(4)	(4)	מגורים	מגורים ג'

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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטח של 130 מ"ר עבור יחיד צרכי ציבור, תמהיל יחיד? 25% מסך יחידות הדיור יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מרביג.
- (2) הדירה לצרכי ציבור לא יכללו במס' יחיד.
- (3) תותר הקמת חדר מדרגות ליציאה לגג וכן תותר בניית מעקה תקני.
- (4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	1. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת המעטפת. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש לאישור אגף שפ"ע. יש להקפיד באופן מיוחד על שתילת עצים כלפי פארק המסילה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים