

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית/ תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת/
תכנית מפורטתתכנית מס' 11023
שינוי לתכנית מס' 30451. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11023, שינוי לתכנית 3045.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 1.639 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מקור חיים רח' מקור חיים 40.
 - 1.4.2 גוש 30141, חלקה 2 ארעית לפי ת.צ.ר. מס' אליפסה 305/04.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 220025 לבין 220110
 - רוחב: בין 629025 לבין 629080.
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב ("להלן: הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך הקני"מ 250: 1 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1: 100.
 - א. 1 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - א. 2 התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבניין ומספר קומות שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים המגבילים יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. אורטו פוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 תוספת בניה לבניין זירות קיים.
- 3.2 קביעת הביטויים הבאים בשטח:
- א. תוספת שתי קומות לשם תוספת 13 יח"ד.
- ב. הגדלת חניה תת קרקעית.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 2204.42 מ"ר מהם 1270.39 מ"ר שטחים עיקריים ו- 934.03 מ"ר שטחי שירות.
- 3.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה על גג בניין קיים ולבניית חניה ומחסנים תת קרקעיים.
- 3.5 מספר הקומות יהיה 5 מעל מפלס + 0.00 לכוון רח' מקור חיים ו- 6 קומות מקומת הקרקע לכיוון החזית האחורית.
- 3.6 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה, עצים לעקירה, לשימור.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע לתכנית.
- 3.8 קביעת תנאים להיתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מסי 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומתצמים (מ"ר)											תכנית בניה מירבית (אחוז משטח הבנייה)		מ.ס.י.ח"ד	שטח מגרש	חלוקה	יעוד	
סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות **			שטחי בניה עיקריים			מפלס מעל מפלס +0.00	מתחת למפלס +0.00							
סה"כ	מוצע	מאושר	מ.ס.י.ח"ד	מ.ס.י.ח"ד	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ			מוצע	מאושר בתכנית מסי 95/161.2					
2743.21	1468.15	1275.06	2	3	213.36	213.36	—	2529.85	1254.79	1275.06	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	63	42	28	1.639	2	מגורים
1030.06	736.27	293.79	-	1	837.62	720.67	116.95	192.44	15.60	176.84	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00			2			מגורים
3773.27	2204.42	1568.85	2	4	1050.98	934.03	116.95	2722.29	1270.39	1451.90	סה"כ			30			מגורים

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם לפי המותר בתכנית המתאר לירושלים מס' 62.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי המפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית ומרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

א. הבניה תבוצע בהינף אחד.

5.4 גמישות:

א. יותר שינוי של עד 1.00 מ' מהגובה המצוין בספח הבינוי.

5. חניה.

א. החניה תהיה עלילית ותת קרקעית הכל כמצוין בספח מס' 1.

ב. מיקום החניות כמצוין בספח מס' 1, הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר הבניה, לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

7. בניין, גדר, ומדרגות להריסה:

הגדרות / הבניינים/ והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. עצים לעקירה/ שימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

7. תנאים למתן היתר בניה:

7.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 6 (חניה) תנאים למתן היתרי בניה הינם :

7.1.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ : 1 : 250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הביטוי בתכנית ותכלול:
א. תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות : העמדת בניינים, מפלסי דרכים, וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

7.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

7.2.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1 : 100 , לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

7.2.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכחומה. (להלן עבודות תשתית) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות.
בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים



רפאל אביטל רח' לייב יפה 47, ירושלים
ת.ז. 00190028 ט.ל. 02-5632273

אליהו מגזימוף רח' מאפו 5, ירושלים
ת.ז. 99260



חתימת מגישי התכנית: רפאל אביטל רח' לייב יפה 47, ירושלים
ת.ז. 00190028 ט.ל. 02-5632273

היים שחר ואדריכלים בע"מ
ת.ז. 5143399

היים שחר ואדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261
ת.ז. 5143399 מסי רשיון 33125 ט.ל. 02-6528316,
פקס. 02-6521742 chsharch@netvision.net.il

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מסי
הועדה המחוזית מחליטה לחפיד את התכנית
בשיבת מסי 200607 ביום 29/1/06
יו"ר הוועדה

תאריך: 24.5.2006