

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תכנית מספר 11066**  
**שינוי לתכנית מספר 3045**

**1. שם התכנית ומיקומה:**

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11066 שינוי לתכנית מספר 3045.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 1.726 (דונם).
- ד. מיקום התכנית:  
 ירושלים שכונה: מקור חיים  
 רחוב: מקור חיים בית מס' 38.  
 גוש 30141.  
 חלקה 34.  
 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
 אורך: בין 220/000 לבין 220/150.  
 רוחב: בין 629/050 לבין 629/100.  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים**

- א. מסמכי התכנית:
1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250.
  3. תכנית בינוי ופתוח (נספח מס' 1) הערוך בקנ"מ: 1:100.
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט, מספר יחידות דיור מרבי, גובה ומספר קומות על קרקעות, קווי בנין, שטחי בניה מרביים שהינם מחייבים למעט שטח החניה.
- יחס בין מסמכי התכנית:
- ב. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יתולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 3. מטרות התכנית

- א. מהות התכנית: הריסת מבנה קיים ובניה במקומם מבנה בן 5 קומות (קומה חמישית חלקית) מעל מפלס הכביש ברחוב מקור חיים וקומת חניה ומחסנים מתחת למפלס 0.00 לשם יצירת 28 יח"ד.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הבינוי הבא בשטח:  
הריסת מבנים קיימים ובניה במקומם מבנה בן 5 קומות (קומה חמישית חלקית) מעל מפלס הכביש ברחוב מקור חיים וקומת חניה ומחסנים מתחת למפלס 0.00 לשם יצירת 28 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- ה. תוספת של 946 מ"ר שטח עיקרי וקביעת שטחי בניה מרביים בסך של 4070 מ"ר (מתוכם 2240 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1830 מ"ר שטחי שירות).
- ו. קביעת מספר יחידות דיור מרבי ל - 28 יחידות דיור.
- ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים וסככה להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- יא. שינוי הוראות תכנית מתאר ירושלים בנושא גובה חניה עד 3.50 מ'. קומות החניה תחושבנה כשטח שירות.
- יב. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים בוגרים.

### 4. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים, פרט ליחשוב שטחים המחושבים בהתאם לתקנות תכנון הבניה התשנ"ב 1992 והשינוי בהוראות בנושא גובה קומת חניה) וכן ההוראות שבתכנית 3045, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11066 זו.

5.1. יעודי קרקע  
טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מס' קומות מרבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצויים (מ"ר)												שמושים	מס' יח"ד	שטח מגווש בדונם	מס' מגווש חדש	יעוד מגווש
	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות*			שטחי בניה עיקריים			תכנית בניה (מרבית נאחז)							
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3045	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3045	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3045	מתחם למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	מרבית נאחז					
5 קומות מעל 0.00	2830	1536	1294	590	590	2240	946	1294	1294	946	1294	82.60%	45.1%	28	1.493	N	מגורים מיוחד
	1240	1240	1240	1240	1240												
	4070	2776	1294	1830	1830	2240	946	1294									

הערות לטבלה:  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי שרות על קרקעיים כגון מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים, מרחבים מוגנים וחדרים טכניים וכו'.

\* שטחי שרות כוללים שטחי חניה. שטח זה ייקבע לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
תותר בנית קומת חניה נוספת אם תידרש תוספת מס' מקומות חניה.

## 5.2 סטייה ניכרת:

- 5.2.1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 5.2.2. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו היינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 5.2.3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- 5.2.4. מספר הקומות העל קרקעיות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

## 6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הריסת מבנים קיימים ובניה במקומם מבנה בן 5 קומות (קומה חמישית חלקית) מעל מפלס הכביש ברחוב מקור חיים וקומה נוספת מתחת לרחוב מקור חיים, בצד מסילת הברזל. (במפלסים -2.97, +0.00, +2.97, +5.94, +8.91, +11.97) וקומת חניה ומחסנים מתחת למפלס 0.00 (במפלסים -3.50). הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.
- ב. קווי הבנין המרביים העל קרקעיים, מעל מפלס הכביש ברחוב מקור חיים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.  
קו בנין מרבי תת-קרקעי יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודתיים בדיו בצבע אדום.  
קווי הבנין המרביים בקומה האחרונה יהיו כמצוין בתשריט בקו שלוש נקודות בדיו בצבע אדום.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבנין יהיה 28 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. גובה הבינוי יהא בהתאם לנספח מס' 1.
- ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה, פרט לקורות ועמודים, במרפסות קונזוליות שיבנו באבן נסורה חלקה.
  2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
  3. החניון התת קרקעי יחופה בשתיית ואדמת גן בעומק של 1.00 מ' (פרט לאזור הכניסה לחניה) למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח 1.
  4. שלבי ביצוע:
  5. בנית מבנה המגורים תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.  
תחנת שנאים
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6. אנטנות טלביזיה ורדיו  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
7. קולטי שמש על הגג  
א. גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
9. החדרת מי נגר ונקז לתת הקרקע  
לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע.  
לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי כמפורט להלן:  
א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן במרב האפשרי.  
ב. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו חמרה חולית או טוף או פרלייט או שווה ערך בבית גידול לשורשים.  
ג. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.  
ד. תכנון שטחי מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות ניתן לתכנן אגני השהיה קטנים).  
10. מיגון בפני רעש ורעידות, במידה ויידרש, יהיה באחריות היזם ועל חשבונו.

#### 7. דרך מאושרת:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.  
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

#### 8. חניה:

- א. החניה תהיה מתחת למפלס 0.00 כמצוין בנספח מס' 1. חניות בתחום המגרש.  
ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.  
ג. מיקום החניות כמצוין בנספח מס' 1 היינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה. הגדלת מס' מקומות החניה ומס' קומות החניה התת קרקעיות ייקבע לעת מתן היתר הבניה ותוספת הבניה ותוספת קומת החניה התת קרקעית לא יהוו סטייה ניכרת.

#### 9. מבנים וסככה להריסה:

המבנים והסככה המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

#### 10. עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר, ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

#### 11. עצים בוגרים לנטיעה:

העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע ירוק הינם עצים בוגרים לנטיעה בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

## 12. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק תכנון והבניה.

## 13. רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12א' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

## 14. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6 ד' (מספר יחידות דיור), 6 ו'4 (שלבי ביצוע), 8 (חניה), 9 (מבנים וסככה להריסה), 10 (עצים לעקירה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

פרטים:

בעלי הקרקע:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
מזרחי	מרס	94091	רח' הרב עוזיאל 41 ירושלים		
קרן קיימת לישראל			רח' יפו 216 ירושלים	025318888	

מגיש התכנית:				
שם החברה	מס' שותפות	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
אביאסף - שותפות כללית	540219052	רח' ביתר 2 ירושלים	026715151	AGO@BARAK.NET.IL

**אביאסף**  
**שותפות כללית**  
 מס' השותפות 540219052

מתכנן:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
שטרסברג	מרסל	065522013	רח' הבנאי 5 ירושלים	026510240	MS@012.NET.IL
מספר רשיון 20233 תוקף מס רשיון 15/02/2008					

מ שטרסברג אדריכל  
 הבנאי ירושלים  
 מס רשיון 20233

תאריך: 01.01.2008

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה לפי  
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים  
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
 04-02-2008

בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

משרד הניגוס מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מחוז  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנין  
 בשיעור מס' 2109  
 משרד הניגוס  
 משרד הניגוס