

22/10/08

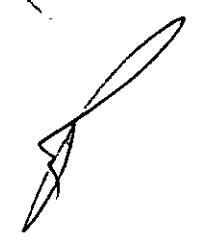
1010245

IRA20

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8806  
שינוי לתכנית מס' 3045  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8806 שינוי לתכנית מס' 3045. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1) שהינו מנחה למעט לענין הדרוג בשתי הקומות העליונות, ולענין שבירת מסת הבינוי למספר אגפים והמרווחים ביניהם שהינם מחייבים.  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 5242 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' מקור חיים, רח' מקור חיים גוש 30141, חלקות 114, 115, 116, 117. שטח בין קואורדינטות אורך 220075 ל- 220175 ובין קואורדינטות רוחב 628925 ל- 629050.  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
    1. מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
    2. מאזור מגורים 1 לשטח ציבורי פתוח.
    3. מאזור מגורים 1 לשטח למתקן הנדסי.
  - ב. קביעת הוראות לבינוי בנין בן ארבעה אגפים בני 6 קומות בחזיתם המערבית כלפי רח' מקור חיים ובני 8 קומות בחזיתם האחורית (המזרחית) מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות לשם יצירת 108 יח"ד.

גני מקור חיים  
 ח.פ. 4192737



- ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ד. קביעת גובה בנייה ומס' קומות מירבי.
- ה. קביעת זכויות בניה מירביות בשטח של 26,021 מ"ר (מתוכם 12,960 מ"ר שטחים עיקריים ו-13,061 מ"ר שטחי שירות).
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עקירת עצים.
- ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.
- י. קביעת הוראות בגין סטיה ניכרת.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3045, 3045 א' וההוראות שבתכנית מס' 8806 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3045, 3045 א' לגבי אזור מגורים 1. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הריסת מבנים קיימים בשטח ובניה במקומם של בנין חדש בן 4 אגפים בני 6 קומות בחזית רח' מקור חיים (מערבית) ו-8 קומות בחזית האחורית (מזרחית) מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות לשם יצירת 108 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לעקרונות שבנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט כלהלן:

- בקו נקודה בדיו אדום לבניה עילית
- בקו נקודותיים בדיו אדום לבניה תת קרקעית.

גני מקור חיים  
513724419 פ.ח.

בשני קוים ונקודה בדיו אדום – קו בנין מערבי מירבי לקומה ז'.  
 - בקו ארוך וקצר לסירוגין בדיו אדום-קו בנין מערבי מירבי לקומה ז'.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 26,021.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
15,336.0	15,336.0	2,376.0	2,376.0	12,960.0	12,960.0	שטחים מעל למפלס ה-0.00
10,685.0	10,685.0	10,685.0	10,685.0	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
26,021.0	26,021.0	13,061.0	13,061.0	12,960.0	12,960.0	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
3. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת, כולל שפכי העפר, תפונה לאתר הטמנה מורשה ע"פ כל דין.
4. החניון התת-קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של 1.0 מ' בלפחות 50% משטחו ובעומק של 0.50 מ' לפחות ביתרתו המגוננת, לצורך גינון ונטיעת עצים.
5. תכסית הבניין לא תעלה על 75% משטח המגרש למגורים.
6. מעל קומת המגורים העליונה תותר הבלטת חדרי מכונות למעליות ופתח יציאת מדרגות לגג ככל שאלה ידרשו על ידי כיבוי אש.
6. מסי' יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 24 יח"ד לדונם.

גני מקור חיים  
 ח.פ. 513724419

(ד) שלבי ביצוע:

בניית החניון תבוצע בהינף אחד. תותר בניה בשלבים. בהתאם לתנאי ההיתר שינתן.

(ה) סטייה ניכרת:

1. מובהר בזאת כי בנית קומת מגורים בגובה שמעל מפלס +27.54 שהינו 749.04 מ' אבסולוטי תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. עקרון דרוג שתי הקומות העליונות לכיוון רח' מקור חיים (חזית מערבית) הינו מחייב, וכל שינוי בו יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

10. תנאים למתן היתר בניה:

(א) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח

הפתוח הציבורי לאישור האגף לשיפור פני העיר. התכנון יכלול: הצבת ריהוט רחוב, פרגולות, נטיעת עצים, צמחיה, אופן השקיית הצמחיה, סימון עצים לעקירה ועצים לשימור וכו'.

ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניה במגרש חדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

(ב) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור להלן:

1. הדרישות הנוגעות לחניון:

א. החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן,

במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.

ב. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מ'.

ג. ייבנו תאים מפרידים עמידי אש מצוידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.

2. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט המסומן בתכנית הפיתוח, בחזית רח' מקור חיים עד למרכז המבנין.

3. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים וכן רדיוס סיבוב לכניסה לרחבת היערכות לא יקטן מ- 12 מ'.
4. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
5. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
6. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין עם גישה נוחה.
7. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על-פי התפתחות השריפה.
8. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים. והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.
9. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת התברואה להבטחת תכנון שני מתקני אשפה (בכל מתקן יש לתכנן מיקום עבור 5 מיכלי אשפה בנפח 1100 ליטר). מיקום מתקני האשפה יקבע בשלב קבלת היתר הבניה.
- ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ד) 1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - דרך חברון, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4923 מיום ה- 26.9.00).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- (ה) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

גני מקור חיים  
ה.פ. 51374419



(ו) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח בהתאם לתקן חניה תקף לעת מתן היתר בניה ובדבר הסדרת הגישה לחניה.

(ז) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

(ח) עם הגשת בקשה להיתר בניה יחויבו מגישי התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק. מאחר שבתחום שטח לבינוי בין מגרשים 113 ו- 114 עובר קו ביוב עירוני, על מגישי התכנית להעתיק קו זה לתוואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטח הבניה.

מגישי התכנית יגישו תכנית הטיה של הקו העירוני וכן תכנית חיבור המבנים השונים למערכות העירוניות לאישור מוקדם בהתאם להנחיות מח' הביוב.

כל עבודות ההטיה וחיבור המבנים השונים למערכות העירוניות יבוצעו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד כולל כל תיקון ונוק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קווי מים, קווי ביוב, כבלי חשמל, כבלי טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

שירותים הנמצאים במפלס נמוך מפני מכסה ת.ב. העירוני במקום ההתחברות יחוברו בנפרד באמצעות קווי סניקה.

כל העבודות האמורות לעיל יבוצעו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:

1. תכנון המראה פתרון לאוורור החניון.
2. תכנון המראה מיקום תנורי חימום וארובות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
3. תכנון המראה סימון מעבי מזגנים בכל יחידות המגורים באופן שלא יראו בחזיתות הבנינים.
4. תכנון המראה פיתוח גנני בתחום השטח למגורים. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

(י) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר להבטחת ביצוע האמור להלן:

1. פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
2. ריצוף מדרכות סמוכות לשטח נשוא התכנית באבן משתלבת.

גני מקור חנינם  
ח.פ. 513724419



3. סלילה מחדש של כביש רח' מקור חיים הגובל בשטח נשוא התכנית באספלט. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

(יא) תנאי למתן היתר בניה לבניה בתחום מגרש חדש מס' 1 יהא הגשת תכנון מפורט לחדר עבור 2 שנאים בתחום מגרש חדש מס' 3. הביצוע יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. פיתוח השטח יעשה בהתאם לתנאים שיקבעו עם האגף לשיפור פני העיר, וראה לעיל סעיף 10.ט.

12. שטח למתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול תחום בסגול כהה הוא שטח למתקן הנדסי. בשטח יוקם חדר שנאים בהתאם לתנאי שיקבעו עם חברת החשמל וראה לעיל סעיף 10.יא.

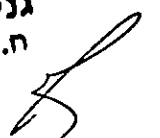
13. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.  
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

14. בנינים, גדרות ומדרגות להריסה: הבנינים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. עצים לעקירה: העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

16. עצים לשימור: העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ותיאסר כל פגיעה בהם.

גני מקור חיים  
51372419.פ.ח



17. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8806 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

20. 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 של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

21. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

גני מלך-הגנים  
ח.פ. 513724419





22. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

גני מקור חיים  
ח.פ. 513724419

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

גני מקור חיים בע"מ ח.פ. 513724419  
רח' הלל 23, ירושלים, 94581, טל. 02-6253533



לוי אילן, ת.ז. 323718825

לוי מיכאל, ת.ז. 318133410

הדד סרגי ז'וסף, דרכון צרפתי 02YA87877

מימון רודי, דרכון צרפתי 02ID43863

בן קמון פטריק, דרכון צרפתי 02ID40196

לוי ג'קוב, דרכון צרפתי 00BY38242

על ידי עו"ד יואל בורשטיין מ.ר. 24241

רח' הלל 23, ירושלים, 94581, טל. 02-6253533

חתימת מגישי התכנית:

גני מקור חיים בע"מ ח.פ. 513724419  
רח' הלל 23, ירושלים, 94581, טל. 02-6253533

אמציה אהרנסון  
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590  
בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים, 93386  
טל. 02-6734494 - פקס. 02-6734493  
מס' רשיון: 29632 תוקף: פבר' 2007  
דוא"ל: Aaronson\_arc@bezeqint.net

12/3/08

תאריך:

- (מה-1- 20.1.03)
- (מה-2- 1.9.04)
- (עדכון להפקדה- מה-3- 11.07.06)
- (עדכון למתן תוקף- מה-4- 15.11.07, 20.01.08, 28.02.08)

