

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה הרחבת יח"ד קיימות.
ההרחבות כוללות:
לכל יח"ד: סגירת מרפסות שרות ומרפסות סלון מקורות והכללתן כשטח אינטגרלי של הדירה.
לדירות במפלס קרקע: ניצול חלל מרתף להרחבת הדירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית

הרחבת יחיד מקור חיים 23 ירושלים

מספר התוכנית

11127 א'

1.2 שטח התוכנית מ"ר

812

1.3 מהדורות שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

9.1.11

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 629,225
קואורדינטה Y 220,200

1.5.2 תיאור מקום בניין בשכונת מקור חיים ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה מקור חיים
רחוב מקור חיים
מספר בית 23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30141	מוסדר	חלק מהגוש	46	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר של ירושלים	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט. שנה לועזית: 16.07.59
5166 ב' - תכנית חנייה בירושלים	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החנייה. הוראות תכנית החנייה תחולנה על תכנית זו	י.פ. 6052	שנה עברית: ו' בשבט התשי"ע. שנה לועזית: 21.1.10
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4874	שנה עברית: כג' בשבט התשי"ס. שנה לועזית: 30.1.2000
11127	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11127 ממשיכות לחול	י.פ. 5694	שנה עברית: ח' באב התשס"ז. שנה לועזית: 23.7.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר אמיר נאור	20.12.09	1	1	1:100	מנחה, כאשר ההנחיות מחייבות לעניין : מס' יח"ד מירב, גובה בנייה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בנייה מירביים, קווי בנין מירביים.	נספח בניוי מס' 1
		אד"ר אמיר נאור	20.12.09	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אד"ר אמיר נאור	20.12.09	1	1	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					מקור חיים 23/1 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					מקור חיים 23/2 ירושלים	מס' תאגיד	רשות מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון / זהות/דרבון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מקור חיים 23/1 ירושלים				17610695 / 69841047	מופסיק יצחק מופסיק מימי		
				מקור חיים 23/2 ירושלים				043514777 / 000554519	זוכר יצחק זוכר פניה		
				מקור חיים 23/3 ירושלים				N9512423	כתן סוק		
				מקור חיים 23/4 ירושלים				04B149773 / 04B149762	סידה אריק סידה פלורנס אריאל		
				מקור חיים 23/5 ירושלים				43251255	זדה אפרים		
				מקור חיים 23/6 ירושלים				01TA51945	עטרה איזוט גיקלין		
				מקור חיים 23/8 ירושלים				323377051	זרח דטאן ניקול		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yochain@bezeqint.net		052-22286764	02-6232089	שבזי 19 ירושלים		נהר-סאור אדר'		83815	02443800	נאור אמר	אדריכל
Mzd2005@yahoo.com			02-5835802	עטרות						אלעזבי מדידות והנדסה	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הרחבת יחיד קיימות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה ל-1,055 מ"ר, מתוכם 898 מ"ר שטח עיקרי, ו 157 מ"ר שטחי שרות.
3. ניצול חלל במרתף לשימוש למגורים.
4. סגירת מרפסות מקורות ומרפסות שרות.
5. הנחיות בדבר עצים לשימור.
6. הנחיות בינוי.
7. קביעת שלבים והנחיות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם 0.812

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יעיף תבי"ע 11127		898	195 (+)	+703.31	מ"ר	מגורים
יעיף תבי"ע 11127		7	ללא שינוי	+7	מסי יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	10	עצים לשימור
		10

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב'.
ב.	קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
ג.	הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל-1,055 מ"ר, מתוכם 898 מ"ר שטח עיקרי, ו-157 שטחי שרות.
ד.	מודגש כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחיד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
ה.	קווי הבניין המירביים יהיו כמצויים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ו.	זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ז.	מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
ח.	עיצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת באותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
ט.	תנאים למתן היתר בנייה בשטח: 1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין 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: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותוכנית שיוך החניון. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. 3. תאום 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 מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התוכנית.
י.	רשות העתיקות: ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
יא.	עצים לשימור: העצים במסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
יב.	קולטי שמש על הגג: 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס.
יג.	סטייה ניכרת: 1. גובה הבניין המירבי כמצויין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

<p>2. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו 7, וכל תוספת של יח"ד תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.</p>	
<p>פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.</p>	<p>יד.</p>
<p>הטל השבחה: 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>טו.</p>
<p>תמ"א 38: א. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38/ (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008) ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	<p>זו.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יערך	
			מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	שרות	עיקרי			שרות
	ע"פ המסומן בתוכנית		1	4	**739.80-12.80	30	0.86	7	130	*1055.00	97.00	118.00	60	780.00	812	10	מגורים ב'

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 * שטחי הבניה העיקרי, שטחי השרות, וסכומם מעוגלים.
 ** גובה בניה מירבית 12.80+ = 739.80 מעבר לגובה זה יותר מעקה בגובה תיקוני וקומה עבור מדרגות וח. מעלית כמצויין בניספח בינוי.

6. הוראות נוספות

לי"ר

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה לי"ר בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות / מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18.1.11	א.א.א.		17010695 69841047	מופסיק יצחק מופסיק מימי	מגיש התוכנית
18.1.11	א.א.א.		43514777 000554519	זוכר יצחק זוכר פנינה	
18.1.11	א.א.א.				יזם בפועל (אם רלבנטי)
			17010695 69841047	מופסיק יצחק מופסיק מימי	בעלי עניין בקרע
			43514777 000554519	זוכר יצחק זוכר פנינה	
			N 9512423	כהן סול	
			דרכון 04BI49773 04BI49762	סידה אריק סידה פלורנס ארירל	
			43251255	זדה אפרים	
			דרכון 01TA51945	עטיה איווט גיקלין	
			323377051	זרח דגן ניקול	
			02443800	נאור אמיר נהרי - נאור אדר'	עורך התכנית

נהרי - נאור אדר' אמיר
מופסיק / בעלים
דרכון / תעודת זהות
02443800
01TA51945
323377051