

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11278

שינוי לתכנית 3532

ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 11278 שינוי לתכנית 3532 ולתכנית מתאר מקומית ירושלים.
- 1.2 גבולות בתכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית כ- 909 מ"ר
- 1.4 מקום התכנית:
- 1.4.1 ירושלים, שכונת מקור חיים, רח' מקור חיים 25
- 1.4.2 גוש: 30141, חלקה 47,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך 220/160 לבין 220/210
- רוחב 629/160 לבין 629/210
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- התכנית הנה מנחה בלבד למעט גובה הבנין, קוי הבנין, מס' יח"ד ונסיגות בקומות העליונות.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין המסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים
- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר
- ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספת שתי קומות לשם הוספת שתי יחידות דיור למבנה מגורים קיים הרחבת יחידות קיימות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי להקמת 2 קומות נוספות על הבנין הקיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- 3.4 קביעת בינוי לתוספת לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין בכל הקומות.
- 3.5 קביעת היקף שטחי הבניה ל – 1472 מ"ר מהם 1245 מ"ר שטח עיקרי ו- 637 שטחי שרות.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ- 3 קומות ל- 5 קומות מעל מפלס 0.00 .
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין חלקי מבנה וגדרות להריסה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ונטיעה .

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3532. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

יעוד חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
				מס' חלקה	שטח חלקה בדונם						
שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים	סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
	סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
	סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
	סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
	סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
	סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה
סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה	
											מס' חלקה
סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה	
											מס' חלקה
סה"כ (מיר)	835	5	מאושר	מוצע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	יעוד חלקה	
											מס' חלקה

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 .

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל. מסי' הקומות המרבי יהיה 5 קומות מעל מפלס ה- 0.00.
- 5.2.3 גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 5.2.4 הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 5.2.5 קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- 5.2.6 באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

5.3 שלבי ביצוע

- א. הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד עבור תוספת הבניה. לא תותר בניה בשלבים.
- ב. תוספת הקומות על הגג תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

- 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.
- מסי' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- הנסיגות בקומות העליונות כמצוין בנספח מס' 1 הינן מחייבות וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

5.5 עץ בוגר לנטיעה ועצים לשימור

- העצים המסומנים בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא נטיעת העצים בתיאום עם אגף שפיע בעיריית ירושלים.
- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

6. חניה :

- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.2 החניות הדרושות לתוספת היחידות מצויות במקור חיים 57 גוש 30130 חלקה 166 לשעבר מגרש 31. באמצעות מכפילי חניה ובהתאם להיתר מס' 07/366.1. תנאי להיתר בניה יהיה רשימתה של הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין לגבי החניות הנייל ושיוכן לתוספת היחידות בחלקה נשואת תכנית זו.

7. גדר להריסה :

- הגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9. תנאים למתן היתר בניה :

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3. (שלבי ביצוע) 5.5. (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם :
- 9.1 תאום עם המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים לשם ציגום מטרדי הבניה בעת הבניה.
- 9.2 תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
- 9.3 אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
- 9.4 תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
- 9.5 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
- 9.6 תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.

- 9.7. תאום עם מפקדת הג'א בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
- 9.8. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
 יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב.
 היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 9.9. תאום עם שרותי כבאות והצלה .
- 9.10. תנאים למתן היתר בניה בחלקה הם :
- 9.10.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.10.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקנימ' 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 9.10.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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 ע"י הרשות המקומית.
- 10 . תנאים למתן טופס 4 ליחידות הדיור החדשות :**
 תנאים למתן טופס 4 ראשון ליחידות הדיור החדשות הינו השלמת ביצוע בפועל של פיתרון החניה כאמור בסעיף 6.2 לשביעות רצון מחי' תושבי"ה בעירית ירושלים.

בעלי הקרקע :

שם :	ת.ז.	כתובת	טל.
זיתון ניסים פרדי (דרכון) 04DI33807		מקור חיים 25	
זיתון שנטל נינט	327352639	מקור חיים 25	
ברהום חנה	22108815	מקור חיים 25	02-6736280
ברהום שלמה	57425142	מקור חיים 25	02-6733826
כהן שמואל	313679326	מקור חיים 25	02-6716842
כהן דבורה	314019423	מקור חיים 25	02-6716842
ויצמן דניאל	69948412	מקור חיים 25	052-2400066
סלומון משה	36980464	מקור חיים 25	02-5813587
מושקט מרדכי	022560411	מקור חיים 25	-
מושקט ברקן	022367965	מקור חיים 25	-
ברהום אהוד	56575277	מקור חיים 25	02-6710837
ברהום אסנת	22874838	מקור חיים 25	02-6710837
כהן דיזי	50632371	מקור חיים 25	02-6719921
כהן דוד	50748458	מקור חיים 25	02-6719921
ברהום מסעודה	22108115	מקור חיים 25	02-6133891
והב מלכה	51741379	מקור חיים 25	02-6734040
והב אליעזר	51047777	מקור חיים 25	02-6734040

מגיש התכנית :

שם :	ת.ז.	כתובת	טל.
ויצמן דניאל	69948412	ת.ד. 41072 ירושלים	5816195
סלומון משה	36980464	ת.ד. 41072 ירושלים	5816195

מגיש
 3/8
 משה סלומון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום

 מנהלת מינהל התכנון

בינת שוורץ-מילנר
 מנהלת מינהל התכנון

עורך התכנית :

ליבנד יצחק	008695496	ת.ד. 48179 ירושלים	02-6789914
------------	-----------	--------------------	------------

ליבנד יצחק אריכל
 ת.ד. 48179 ירושלים
 טל. 02-6789914

מס רשיון 17409 בתוקף עד 15.2.2004

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז ירושלים
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:

תאריך: 9.6.13

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך _____
 יו"ר הוועדה המחוזית