

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0365767

בנין מגורים חדש ברחוב מקור חיים 17 ירושלים

ירושלים

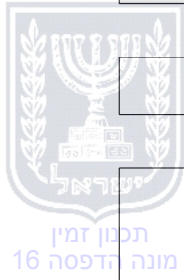
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת יושבת על חלקה צרה וארוכה (כשהפאה הצרה פונה לרחוב מקור חיים). עורף החלקה גובל עם שטח חום למבנה ציבור ובנקודת ההשקה הופקע חלק מהחלקה לשטח חום. על יתרת החלקה המיועד למגורים מתוכנן מבנה חדש כשעורפו בן 8 קומות והאגף הקדמי היושב על הרחוב בן 6 קומות. בבנין מוצעות 40 יחיד לפי התמהיל בתכנית האב לשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בנין מגורים חדש ברחוב מקור חיים 17 ירושלים

ומספר התכנית

101-0365767

מספר התכנית

2.007 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

ירושלים	מרחב תכנון מקומי
220276	קואורדינאטה X
629268	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מקור חיים	17	

מקור חיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30141	מוסדר	חלק	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



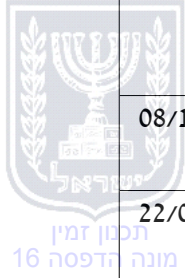
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/12/1974	562	2071	תכנית זאת מבטלת את תכנית 1718 בתחומה	החלפה	1718
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022 הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022
21/01/2010	1593	6052	תכנית זאת כפופה לתכנית 5166/ב הוראות תכנית 5166/ב יחולו על תכנית זו	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זאת מבטלת את תכנית מס 62 בתחומה	החלפה	62



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דלה פרגולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דלה פרגולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	08/11/2016	מיכל דלה פרגולה	08/11/2016			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	חתום להפקדה	06/11/2016	איל קראוס	26/10/2016			מנחה	דרכים וחניות
לא	חתום להפקדה	08/11/2016	ראובן אלסטר	08/11/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			א. אבני פז יזום ובניה בע"מ	ירושלים	תורת חיים	23			avnerpur@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-6583425	02-6583453	
חוכר	יהונתן מרדכי			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	יואב מרדכי			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	יצחק מרדכי			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	משיח מרדכי			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	רחל מרדכי			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	שמואל מרדכי			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	תמר נמדר			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	
חוכר	יהודה עמית			ירושלים	הלל	5	02-6254425	02-6241640	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דלה פרגולה		דלה פרגולה אדריכלים בע"מ	ירושלים	דרך בית לחם	36	02-6736313		michal@dlp- arch.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522594	02-6522596	meimad@me- imad-sur.co.il
	יועץ תחבורה	איל קראוס			ירושלים	הרטום	17	02-5328814	02-5400433	ekroads@ekr- oads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

2.1 הריסת בניין והקמת מבנה חדש למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ד

2.2.2 קביעת בינוי עבור מבנה חדש בן 6-8 קומות ממפלס ה 0.00

2.2.3 הגדלת שטחי הבנייה

2.2.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל 40

2.2.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים

2.2.6 קביעת 6 קומות כלפי רחוב מקור חיים וקומה שביעית ושמינית חלקית בנסיגה וכן קומות תת קרקעיות

לחנייה בהתאם לנספח הבינוי

2.2.7 קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים

2.2.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

2.2.9 קביעת תנאים למתן היתר בנייה

2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לשימור עקירה והעתקה

2.2.11 קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת מתכנית



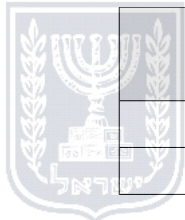
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.007
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	עָרָךְ	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	40		+38	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,365.5		+2,797	1,568.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

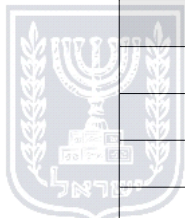
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
מגורים די	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים די	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים די	1
להריסה	מגורים די	1
מבנה להריסה	מגורים די	1
קו בנין עילי	מגורים די	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים די	1

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבור	407	20.27
מגורים	1,601	79.73
סה"כ	2,008	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	407.18	20.28
מגורים די	1,600.52	79.72
סה"כ	2,007.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הנסיגות המוצעות בנספח הבינוי כלפי רחוב מקור חיים, הנם מחייבות.</p> <p>ב. גובה הגדר הבנויה אבן בגבול החלקה הצמוד לרחוב מקור חיים לא יעלה על 1.2 מ'. מעל גובה זה יותר מעקה בטיחות או גדר חיה בלבד.</p> <p>ג. מיקום חדרי האשפה יהיה כמופיע בנספח הבינוי ובתאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. התכסית התת קרקעית בחלקה לא תעלה על 80%.</p> <p>ה. בגינה המצרנית לרחוב מקור חיים ינטעו עצים בוגרים, מתוכם יהיו שלושה עצים מסוג ברוש, כל זאת בתאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>ו. 25% מסך יח"ד יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מירבי.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. החנייה תהיה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי ב. מספר מקומות החנייה יהיו ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בנייה ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה אלא אם תשתכנע שקיימים מקומות החנייה הפרטיים הדרושים בהתאם לתקן החנייה.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>המבנה המופיע בצהוב מיועד להריסה, תנאי למימוש התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן בצהוב על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניין המירבי המצויין בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי יהיה מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט לרבות קו בניין עילי הנם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ד. שטחי הבנייה המבוקשים יהיו מחייבים וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ה. הנסיגות המפורטות בנספח הבינוי הנם מחייבות וכל סטיה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ו. גובה הגדר הבנויה מאבן כלפי רחוב מקור חיים לא יעלה על 1.20 מ' מעל גובה זה יותר רק מעקה בטיחות או גדר חיה בלבד כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית)</p> <p>ז. בגינה המצרנית לרחוב מקור חיים ינטעו עצים בוגרים, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p> <p>ח. ביצוע התכנית יהיה בהינף אחד וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002</p>

4.1	מגורים ד'
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>ש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה(בקשה להיתר, תנאים ואגרת) התש"ל 1970</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו. ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או תאביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרעין ובסמוך למקרעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין אם על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. ג. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה במגרש. ד. אישור שרותי הכבאות בדבר אמצעי הבטיחות הנדרשים בבנין. ה. אישור מחלקת נגישות ו. ינטעו עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע- פקיד היערות. ז. תיאום עם אגף תושי"ה לעניין החניה תכנון החנייה תקן החנייה. ח. אישור מפקדת הג"א לפתרון המיגון בשטח התכנית. ט. הכנת שלט המפרט את תולדות הבנין המקורי ותפקידו בהסטוריה של השכונה בתיאום עם מחלקת השימור.</p>
ז	<p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח- 1978 היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%. ע"פ חוק רשות העתיקות, תשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
ח	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>תכנית זו קובעת את ההוראות העיצוביות בתחומה בהתייחס לתכנית הבינוי, גובה הבינוי, מספר הקומות, קווי הבנין, זכויות הבנייה הנסיגות בבינוי, גובה הגדרות והיקף הגינה ומשקפת את עקרונות התכנון ומדיניות של התכנון למגרש זה, בהתייחס להוראות סעיפים 6.5.2 ו 6.5.9 לתכנית 10038. ככל שיינתן היתר בניה מכח תכנית 10038, הסותר את ההוראות בנושאים האמורים, לא ניתן יהיה לקבל זכויות נוספות מכח תכנית זאת.</p>
ט	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת</p>

מגורים ד'	4.1
<p>פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. ד. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p>ניהול מי נגר תשמר תכסית תת קרקעית הפנוייה מבינוי בשטח של לא פחות מ 20% משטח המגרש במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקעי בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים)</p>	י
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
420	(3)	(3)	(3)	(3)	8	(2) 26.4	(1) 40	45	3620		1088.3	3945.5	1600.5	1	מגורים	מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה זו כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו לרבות מרפסות ומרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25% מסך יחידות הדיור יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מירבי.

(2) בנוסף לגובה הבנין תותר בניית מעקה תקני וחדר יציאה לגג.

(3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 5 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16