

15394/כ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0055590

מתחם נקודת מוצא, מוצא תחתית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.7.13 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה מעוה אישור שר
 התכנית נקבעה מעוה אישור שר

מנהל מינהל התכנון _____
 ו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

א. הרקע לתכנון המגרש בו נמצא הפרויקט ממוקם במוצא תחתית, בצמוד לכביש ירושלים ת"א ועל רמפת ההתחברות לכיוון ירושלים.

במגרש היה קיים בית שטיינברג שהיה אחד הבתים הראשונים של המושבה מוצא, בניין שעל פי התכנית הקיימת יועד להריסה.

ע"פ בקשת מהנדס העיר, ועדת החינוך של הכנסת וגורמים נוספים הוחלט לשחזר את הבניין ההיסטורי במגרש. בתאום עם מהנדס העיר ועם מחלקת נכסים בעיריית ירושלים מוצע לשנות את השצ"פ לשטח למסחר ומגורים ולשחזר בו את המבנה ההיסטורי.

בנוסף יועתק מתקן המשחקים לשטח במרכז שכונת רמת מוצא ולצורך כך אנו מבקשים לשנות את יעודו של אותו השטח משטח למבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח.

ב. מטרת התכנית:

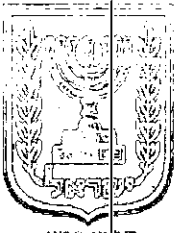
1. שינויי יעוד משצ"פ לשטח למסחר ומגורים.
2. הקמה ושחזור של מבנה היסטורי "בית שטיינברג", הגדרתו כמבנה לשחזור, לשימושים מסחריים.
3. תוספת חניון תת קרקעי מתחת למבנה לשחזור.
4. שינויי יעוד משטח למבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח בגוש 30311 חלקי חלקות 36, 37, 64.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מתחם נקודת מוצא, מוצא תחתית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

101-0055590

מספר התכנית

3.694 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

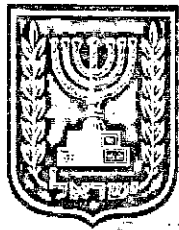
1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216100 קואורדינאטה X

633475 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מוצא תחתית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

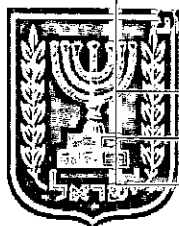
ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מוצא תחתית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30311	מוסדר	חלק	37	
30314	מוסדר	חלק	31	7-8

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

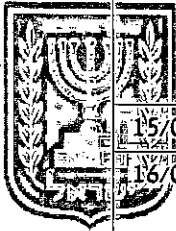
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
7035	החלפה	ביטול	5264	1590	15/01/2004
ג/945	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' ג/945 ממשיכות לחול.	1532	1656	16/06/1969



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				איל איצקין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			איל איצקין		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
שימור	רקע			18/01/2010	גיורא סולר	18/06/2013	מסמך תעוד-חתום להפקדה	לא
הוראות בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	30/05/2013	איל איצקין	22/10/2017	נספח בינוי המחייב לעניין הקמה ושיחזור בית שטיינברג וכן לעניין קווי הבניין עיליים ותת קרקעיים-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	2	01/01/2014	איל איצקין	07/12/2016	חתום להפקדה	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
-	רשות מקומית	רשות מקומית, --	-	עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296910	
	אחר	איל איצקין	27886		מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618	02-5333680	eyal@itzkin.co.il

מונה הדפסה 25

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	--	-	עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא		02-6296666	02-6296910	
בעלים	--	-	נקודת מוצא בע"מ	מבשרת ציון	שד החוצבים	103	02-5336618	02-5333680	
בעלים			יורם דר אחזקות בע"מ	מבשרת ציון	שד החוצבים	103	02-5336618	02-5333680	
בעלים			נכסי מוצא בע"מ	מבשרת ציון	שד החוצבים	103	02-5336618	02-5333680	

מונה הדפסה 25

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איל איצקין	27886		מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618	02-5333680	ronny@itzkin co.il
אדריכל יועץ שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140		ירושלים	סוקולוב	17	077-3212315	077-3212316	giorasolar@g mail.com
מודד	מודד	אוהד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	oedi@kraus- eng.co.il
	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003		ירושלים	הרטום	14	02-5400430	02-5400433	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

1 שינוי יעוד לטובת העתקת מבנה היסטורי של בית שטיינברג והגדרתו לשחזור וקביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למסחר ומגורים.
2. העתקת מבנה היסטורי של בית שטיינברג והגדרתו במקומו החדש כמבנה לשחזור.
3. קביעת הוראות בגין תוספת שטח לטובת שימושים מסחריים.
4. קביעת הוראות בגין קויי בניין.
5. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית
6. קביעת הוראות בגין שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לשטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות פיתוח לשצ"פ בתחום זמין השכונה.
7. קביעת הוראות אדריכליות והוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.
8. קביעת הוראות בגין חלוקה ורישום.

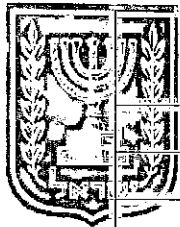


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.694

שטח התכנית בדונם



ת.ז.מ.
מונה הדפסה 25

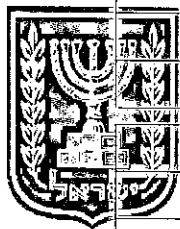
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	20			20	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,790			1,790	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	935		+185	750	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



ת.ז.מ.
מונה הדפסה 25

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	1	בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים ומסחר	1
שטח ציבורי פתוח	3	זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1
		מבנה להעתקה/שחזור	מגורים ומסחר	1
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים



ת.ז.מ.
מונה הדפסה 25

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,020	54.69
שטח למבנה ציבור	1,379	37.34
שטח ציבורי פתוח	294.31	7.97
סה"כ	3,693.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,314.4	62.65
שטח ציבורי פתוח	1,379.58	37.35
סה"כ	3,693.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים



ת.נ.מ. 25
מו"ד

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	א. מתקן המשחקים, פיתוח שטח
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	בתא שטח מס. 3. יפותח שטח ציבורי פתוח בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.



ת.נ.מ. 25
מו"ד

4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, חניה, שירותים נלווים למסחר.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תכנית זו איננה קובעת תוספת שטחים למגורים מעבר לשטחים שנקבעו בתכנית 7035. השטחים הנוספים המותרים בתכנית זו מיועדים לשימוש מסחרי במבנה "בית שטיינברג" המיועד לשחזור והקמה מחדש וכן שטחי חניה תת קרקעיים והכל כמפורט בטבלה. א. מבנה בית שטיינברג יוגדר כמבנה לשחזור. המבנה ישמש למסחר בלבד וכן תקבע בו תערוכה המשקפת את התעוד ההיסטורי של המבנה והמקום. ב. תותר תוספת בניה של חניה תת קרקעית מתחת למבנה לשימור כמפורט בנספח הבינוי. ב. המבנה היסטורי יועתק למקום המוצע, קביעת קווי בניין למבנה זה יהיו כמצויין בתשריט.
ב	חניה
	א. החניה הנדרשת תהיה בהתאם לתקן התקף או לתוכנית בתוקף בעת מתן היתר הבניה, לפי הנמוך מביניהם. ב. תותר תוספת של 200 מ"ר עבור שטחי חניה מתחת לבית שטיינברג כמפורט בנספח הבינוי. ג. חניה תת קרקעית זו תותר בכפוף לשמירה על תכנית תת קרקעית בהתאם להוראות תמ"א 34/4/ב.
ג	שימור
	סימון מהתשריט: מבנה להעתקה/שחזור הבנין המסומן בתשריט בסימון של שימור הוא בנין לשחזור וחלות עליו ההוראות הבאות: א. הבנין ההיסטורי יתועד כתנאי למתן היתר בניה ובהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית ירושלים. ב. האבנים ימוספרו ויפורקו באופן שיאפשר שחזור של הבנין במקומו החדש. המבנה יבנה במקומו החדש תוך שמירה על אופיו, ובינויו יבוסס על טכניקת הבנייה המקורית ככול שניתן. ג. שחזור הבנין יעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ויאפשר כמו כן תוספת גלריה בתוכו, הכל מתוך לקיחה בחשבון על שמירה של אופי הבנין לאישור מחלקת שימור בעיריית ירושלים. ד. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ה. קו הבנין של הבנין לשחזור יהיה כמצויין בתשריט. ו. יותר שימוש מסחרי במבנה לשחזור ותשולב בו תצוגה של הישוב הותיק ובפרט תיעוד של

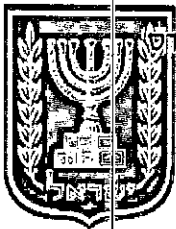


ת.נ.מ. 25
מו"ד

4.2	מגורים ומסחר
	<p>משפחת שטיינברג. התערוכה תשקף את ההיסטוריה של המקום ותהיה נגישה לכלל הציבור. אופן התצוגה יתואם עם מחלקת שימור של העיריה תוך בחינת אופן השילוב הראוי בין השימוש המסחרי ובין התצוגה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי: 1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.</p>
ה	<p>קווי בנין הקמת מבנה בית שטיינברג תתבצע בתוך תחום קווי הבניין שנקבעו כאמור. שטח החניה הנוסף יתבצע בתחום קווי הבניין התת קרקעיים כמפורט במסמכי תב"ע זו.</p>
ו	<p>זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה יותר מעבר של הולכי רגל וכן לשימוש השטחים המסחריים לרבות הוצאת שולחנות וכסאות לכיכר</p>
ז	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום אופן שיחזור הבניין ההיסטורי במקומו החדש עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. תאום מול העירייה בנושא פינוי פסולת ועודפי עפר, ככל שיהיו. 3. תנאי למתן היתר בניה לשחזור המבנה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח זיקת ההנאה סביב המבנה, לשם הבטחת הפיתוח באופן המכבד את המבנה לשחזור ותוך שימוש בחומרי גמר מתאימים, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בניה תהיה בחינת האפשרות להוספת שתי שורות אבן בבסיס המבנה על מנת להתאימו למראה המקורי שלו. תנתן גמישות בגובה המבנה של עד חצי מטר לצורך זה בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	
(7)	(7)	(7)	2	3	15.52 (6)	20	60	107.6	2490	(5)	(4)	(3) 700	(2) 1790	(1) 2314	קיים	1	מגורים	מגורים (ומסחר)	
(12)	(12)	(12)	1 (11)	1 (10)	7 (9)			23.1	535	310		40	185	(8)	בית שטיינברג	1	מסחר	מגורים (ומסחר)	
(12)	(12)	(12)	2 (11)	3 (10)	15.52 (6)			138.7	3210	2460	750			(13) 2314	קיים	1	מסחר	מגורים (ומסחר)	
								121.1	6235	2770	750	740	1975	2314	סה"כ				מגורים (ומסחר)



מחלקת תכנון ומבנה
הדפסה 25



מחלקת תכנון ומבנה
הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (7)	קיים	1	מגורים	מגורים ומסחר
(12)	בית שטיינברג	1	מסחר	מגורים ומסחר
(12)	קיים	1	מסחר	מגורים ומסחר
	סה"כ			מגורים ומסחר

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחים למחסנים ומרחבים מוגנים ולמעט שטחי החניה עפ"י תקן שיידרשו בעת מתן היתר בניה,

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומה: קומה 5.
- (2) קומה: קומה 3, הערה: מגורים.
- (3) קומה: קומה 3, הערה: מגורים.
- (4) קומה: קומה 2, הערה: מסחר.
- (5) קומה: קומה 2, הערה: מסחר.
- (6) גובה $15.52 = 599.12$ מפלס אבסולוטי.
- (7) עפ"י המסומן בתשריט.
- (8) קומה: קומה 1.
- (9) $7.0 = 584.90$ מפלס אבסולוטי.
- (10) מגורים.
- (11) מסחר.
- (12) עפ"י תשריט.
- (13) .
- (13) קומה: קומה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות



ת.ן זמין
מונה 25

6.1 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התו"ב התשכ"ח 1965. תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

6.2 סטייה ניכרת

1. גובה מבנה המגורים והמסחר הינו מחייב כל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.
2. הוראות השימור כמפורט בסעיף 4.2.2 ג' הינן מחייבות, כל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.
3. קווי הבניין המפורטים בנספח הבינוי ובתשריט הינם מחייבים, כל סטייה מהן תחשב סטייה ניכרת.
4. שלביות הביצוע הינה מחייבת, כל סטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.

6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

6.4 היטל השבחה

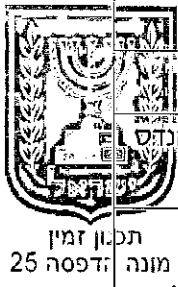
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, א' שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח 1965.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



ת.ן זמין
מונה 25

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה בית שטיינברג	פיתוח השצ"פ בתא שטח מס. 3 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2	טופס אכלוס בית שטיינברג	סיום ביצוע בפועל של השצ"פ בתא שטח 3 לשביעות רצון אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אישורה.