

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0574251

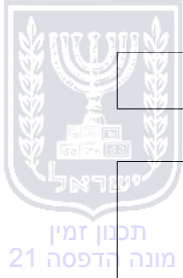
בניין מגורים, רחוב מקור חיים 47

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מצב קיים :

מגרש בשטח של 1.277 ד' (גוש 30130 חלקה 20) מצוי בפינת רחוב מקור חיים וצרת שבשכונת מקור חיים ירושלים.

התכניות החלות בשטח ובשטח הגובל לתכנית

הינן : תכנית 3045, 3045 א' ותכנית 101-0133942

במגרש קיים מבנה חד קומתי לשימור ע"פ סקר שימור שכונתי.

ייעוד קרקע מאושר במגרש הנו מגורים מסוג 1

משיק למגרש בעל ייעוד שטח ציבורי פתוח

במגרש עצים בוגרים

מצב מוצע :

קביעת הוראות בגין בנייה של 240% על-קרקעי מירבי, שהם 2140.04 מ"ר עבור תא שטח מס' 1 במגרש הנתון.

קביעת הוראות בגין בנייתו של מבנה מגורים חדש, בן 8 קומות, בייעוד מגורים ג'.

קביעת שטח למסחר במבנה המיועד לשימור אשר קיים במגרש.

קביעת הוראות בגין היקף בנייה של 1950 מ"ר תת קרקעי לחניון ושירות.

קביעת הוראות בגין היקף הריסה במגרש

קביעת הוראות בגין שימור מבנה חד קומתי בן כ- 100 מ"ר הקיים בתחום המגרש ע"פ הנחיות מחלקת השימור

קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

קביעת הוראות בגין זיקת הנאה דרך השצ"פ המאושר.

קביעת הוראות בגין תא שטח בייעוד דרך.

קביעת הוראות בדבר הפקעה בתחום התכנית לטובת ייעוד דרך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים, רחוב מקור חיים 47

ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0574251

1.2 שטח התכנית 1.277 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 220086  
 קואורדינאטה Y 628867

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת מקור חיים, פינת רחוב צרת ורחוב מקור חיים מספר 47

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מקור חיים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30130	מוסדר	חלק	20	101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1983	2840	2956	תכנית זו מחליפה את תכנית 3045 ואת כל הוראותיה	החלפה	3045
05/05/1987	1576	3448	תכנית זו מחליפה את תכנית 3045/א ואת כל הוראותיה	החלפה	א /3045
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 ואת כל הוראותיה	החלפה	62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מולכו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מולכו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 49 01/08/2018	ראובן אלסטר	01/08/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מס' 1 - תכניות	10: 19 30/04/2019	יואב מולכו	14/04/2019	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2 - חתכים וחזיתות	10: 20 30/04/2019	יואב מולכו	14/08/2018	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 3 - תנועה וחנייה	10: 10 01/05/2019	אייל קראוס	01/05/2019	1	1: 250	מנחה	חנייה
לא	תיק תיעוד מלא- מקור חיים 47	10: 38 14/02/2018	משה שפירא	14/02/2018			רקע	תיעוד ושימור *

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 21

**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	ויקטור אסולין			ירושלים	בית הערבה	39	054-6702900	02-6797915	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ויקטור אסולין			ירושלים	(1)	39	054-6702900	02-6797915	

(1) כתובת: בית הערבה 39.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		צורי צדקיהו			ירושלים	יד חרוצים	21			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מולכו		מולכו אדריכלים	תל אביב- יפו	הברזל	32	0774180012		yoav@molho .co.il
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502	אלסטר הנדסה ומדידות	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס הנדסת כבישים ותנועה	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	115519	שפירא אדריכלים	ירושלים	(1)	38	02-6255520		

(1) כתובת: לייב יפה 38, ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

בניית מבנה מגורים חדש בן 8 קומות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי יעוד מיעוד למגורים מסוג 1 ל ייעוד למגורים ג', וממגורים לדרך מוצעת.

קביעת הוראות בגין הריסה בתחום המגרש

קביעת הוראות בגין היקף בנייה על קרקעית מירבית.

קביעת הוראות בגין היקף בנייה תת קרקעי לחניון ושירות

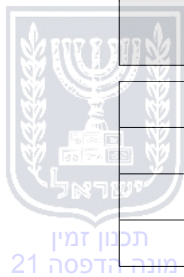
קביעת הוראות בגין עצים לשימור

קביעת הוראות בגין מבנה חד קומתי קיים לשימור בתחום המגרש.

קביעת הוראות בגין זיקת הנאה וגישה לרכב למגרש דרך שצ"פ המאושר בחזית המגרש לכיוון רחוב מקור חיים.

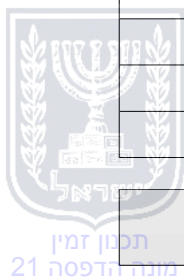
קביעת הוראות בגין ייעוד דרך בתחום התכנית.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

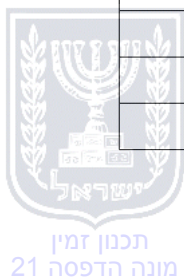
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך מוצעת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	2
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	דרך מוצעת	3
להריסה	מגורים ג'	1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מוצעת	3
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1	918	71.81
שטח צבורי פתוח	360.33	28.19
<b>סה"כ</b>	<b>1,278.33</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	24.91	1.95
מגורים ג'	892.06	69.84
שטח ציבורי פתוח	360.34	28.21
<b>סה"כ</b>	<b>1,277.31</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בנייה של מבנה למגורים. קביעת מסחר במבנה המסומן לשימור.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בהתאם למפורט בנספחים מספר 1-2</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספחים מספר 1-2 הינם מנחים בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: גובה הבניה המירבי, מספר הקומות המירבי, וקווי הבנין המירביים.</p>
ב	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תברואה: מגורים:</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול בתחום המגרש תכנון מתקן אשפה, בעת מתן היתר בניה על המתכנן לתאם מיקום ומימדי מתקן האפשה המתוכנן.</p> <p>מסחר: בעת מתן היתר בניה ייבחנו מימדיו ומיקומו של מתקן אשפה ומחזור עבור המסחר המוצע בתחום המגרש.</p>
ג	<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו תיאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ב. בעת מתן הבקשה להיתר בניין ייבחן הצורך בשילוב חדר שנאים תת קרקעי.</p> <p>ג. בעת הכנת תכנית מפורטת להיתר בניה התכנית לא תדון ללא הערות חברת חשמל מחוז ירושלים.</p> <p>ד. סמוך לגבול התכנית קיימת תשתית חשמל עילי ותת קרקעי, יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק תשתיות ומתקנים של חח"י בכל מקרה שמתעורר צורך בכך.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>בגגות ניתן יהיה להציב קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. על הקולטים להיות מוסתרים מאחורי מעקה בנוי או קל, כחלק מתכנון הגג. כמו כן, על גג המבנה ניתן לשלב מתקנים הנדסיים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. על המבקש חובה להגיש הצעתו לני"ל לאישור אדריכל העיר ומי מטעמו</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מקומות החנייה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום תא שטח מספר 1.</p> <p>2. החנייה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת, (לרבות תכנון רמפות, מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה וכד) לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י</p>

4.1	מגורים ג'
	מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
ו	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק מבנה לשימור</b></p> <p>במגרש מבנה קיים חד קומתי המסומן בסימבול שימור בתשריט. המבנה הנו מבנה לשימור אשר נכלל בסקר אתרי השימור של השכונה.</p> <p>א. בעת בקשת היתר הבנייה חובה על עורך הבקשה לפרט שינויים מוצעים ביחס למצב הקיים, ככל הניתן על מנת להחזיר את המבנה למצב המקורי המשוער, כל זאת, על פי מסקנות תיק התייעוד התקף.</p> <p>ב. לא יותר פירוק והרכבה של המבנה המקורי למעט לצורך חפירה תחתית/חיזוק/ביסוס המבנה במוצע וכד', ובכפוף לתכנית הנדסית המבטיחה ייצובותו והגנתו.</p> <p>ג. המבנה לשימור ישמש כמבנה מסחרי באופי המתאים לקבלת קהל כגון: בית קפה, מסעדה, מזנון.</p>
ז	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להקמת הבנין המוצע בתכנית.</p> <p>האלמנטים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ופינוי.</p>
ח	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המירביים המפורטים בתשריט להקמת הבנין החדש הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p> <p>2. כל המרפסות יהיו בתחום 3 מטר מגבול המגרש, הוראה זו תחשב כסטייה ניכרת כקבוע בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002.</p>
ט	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>א. על התכנון המפורט לכלול הסדרת דרך נגישה בתחום המגרש המובילה משביל הגישה או מהמדרכה ברחוב צרת ו/או רחוב מקור חיים לכניסה הראשית של המבנה לשימור.</p> <p>ב. על התכנית לכלול הקצאת מקומות חנייה נגישים בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. על התכנון לבצע התאמת נגישות ע"פ חוק (התאמת נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים, תשע"ב 2011)</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.</p> <p>ה. על הבקשה להיתר לכלול תכנונה של רחבת הערכות נגישה באופן שיאפשר תמרון לאדם המתנייד בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1</p> <p>ו. על התכנון המפורט לעמוד בחוק שווין זכויות לאנשים עם מוגבלויות ובכפוף לתקנון התכנון והבנייה התקף לעת מתן הבקשה להיתר</p>



4.1	מגורים ג'
	בנייה.
י	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרי בניה אחרים כגון: בטון, טיח, זכוכית, פלדה, פח אלומיניום וכד', בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>
יא	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין המירביים לבנייה על קרקעית ותת קרקעית, יהיו כמסומן בתשריט.</p>
יב	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה הינה תכנונה של רחבת היערכות ודרכי גישה אליה.          ב. במידה ויידרש, חדר מדרגות מוגן בבניין יגיע עד לגג הבניין          ג. תנאי לקבלת היתר בנייה הנו הגשת תכניות מפורטות לצורך קביעת סידורי כבאות למבנה, על פי דרישות כבאות והצלה מחוז ירושלים.</p>
יג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין 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 הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת, ציון מיקום יחידות מזוג אויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים, פתרון מעלית, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.          3. תנאי למתן היתר בנייה הנו ביצוע תיאום 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.          4. תנאי למתן היתר הוא הגשת תכנון מפורט שטח השצ"פ לאישור האגף לשיפור פני העיר עיריית ירושלים. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, עצים לעקירה/שימור, שבילים, וכד' הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר.          5. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות בגובה שיקבע ע"י מחלקת הגנות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן (י) להלן.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>6. ראה סעיף (יא) להלן. 7. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור ממחלקת הנגישות להיתר הבניה המבוקש.</p>
יד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 2. תנאי למתן היתר הבניה: העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת ובתיאום עם בעל התשתית. 3. מיקום מתקני תשתית הינו בתכנית העיצוב וע"פ דירושות מה"ע וא. העיר. 4. לקראת מתן טופס 4 יש לשקם את התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה והפיתוח, כגון: מדרכות, כביש ותשתיות.</p>
טו	<p><b>עתיקות</b></p> <p>א. השטח שפרטיו מפורטים להלן 27337/0 "ירושלים, דרך חברון" י"פ : 4923 עמ" 4983 מיום : 26/09/2000 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 . ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 . ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
טז	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. העצים המצויים בחזית המבנה לשימור, והמסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום, מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח, ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מ היקף גזע העצים המיועד לשימור. 2. בעת מתן היתר בנייה יוגש סקר עצים ונספח פיתוח מעודכן.</p>
יז	<p><b>מסחר</b></p> <p>מסחר יותר בממבנה לשימור בלבד.</p>
יח	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>



4.1	מגורים ג'
	<p>יובטח כי הבינוי המפורט בעת מתן היתר בניה, יעמוד בהוראות תמא 4/ב/34. יש להותיר 15% משטח התכנית פנויים לחלחול מי נגר עילי.</p>
יט	<p><b>גמישות להיתר</b></p> <p>יותר שינוי של עד 1.0 מ' מהגובה המצויין בנספחים מספר 1 ו-2 לעת מתן היתר בנייה, ללא שינוי ב 0.00 של המבנה לשימור.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>שטח זה מיועד לרווחת הציבור, ובו תתאפשר גם גישת הולכי רגל למגרש המיועד למגורים ומסחר, וכן גישת רכב לחניון תת-קרקעי בתחום המגרש המיועד למגורים ומסחר, ע"פ נספח בינוי ותנועה</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>ללאורך גבול השצ"פ למעט הקטע המסומן בזיקת הנאה יוצבו רכיבים או ריהוט רחוב אשר ימנעו מעבר של רכבים או חניה בתחום השצ"פ ולא יפגעו בגישת הולכי הרגל לשצ"פ. הרכיבים כאמור יאושרו בידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>השצ"פ יפותח כחלק מחלקה 101 גוש 30130 המהווה כיכר בתכנית של ריכרד קאופמן. בתחום השצ"פ יוצע ויסומן מיקום להעתקת מבנה הרפת של משפחת סגל המצוי בחלקה 5 גוש 30130.</p> <p>בתחום השצ"פ יוצב שלט במספר את עבר השכונה.</p> <p>השצ"פ יכלול מקומות ישיבה, נטיעות ותאורת רחוב.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. טרם מתן היתר בנייה יתואם עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים נושא הפיתוח במתחם, הגינון והגישה אליו.</p> <p>ב. בעת מתן היתר הבנייה יש להגיש ולאשר את תכניות הפיתוח הכוללות נטיעות, מערכות השקיה, וגינון לשצ"פ הגובל עם גבול התכנית ברחוב מקור חיים, וכן לכל השטחים הציבוריים הנושקים למתחם מכל צדדיו, בפועל ועל חשבון היזם.</p> <p>בתוך כך, על היזם יש לבצע בפועל ועל חשבונו את פיתוח ובינוי השצ"פ הגובל בתכנית ע"פ תכנית מאושרת בעיריית ירושלים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו הפקדת ערבות בנקאית לכביש ולמדרכה, לפקודת אגף שפ"ע בעיריית ירושלים, כפי שייקבע סמוך להיתר הבניה.</p> <p>ד. ביצוע של כל הסעיפים הנ"ל יהוו תנאי למתן טופס 4.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>



<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הרכיבים הבנויים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ופינוי הרכיבים יהרסו ויפוננו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי להקמת המבנה המוצע בתכנית.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 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
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי							
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
(6) 285	(5)	(5)	(5)	(5)	8	(4) 25.6	(3) 24	(2) 60	1950	0	400	1740.08 (1)	892	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

- לנתוני זכויות הבניה המופיעים בטבלה זו, יתווסף שטחו של מבנה קיים המיועד לשימור.
- 25% מסך יח"ד יהיו בגודל עד 95 מ"ר מירבי (כולל ממ"ד)

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטח זה יתווסף שטח עבור מסחר של מבנה קיים במגרש, המיועד לשימור..
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מינימום, הערה: לתכסית זו תתווסף תכסית מבנה קיים המיועד לשימור ולשחזור המצוי בתחום המגרש..
- (3) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (4) מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי...
- (5) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (6) השטח לא כולל מרפסות גג לשימוש דירות. תותר תוספת בניית מצללות במרפסות הגג הפתוחות.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 זיקת הנאה

זיקת הנאה בשצ"פ מכיוון רחוב מקור חיים הוא עבור מעבר לרכב, לא יותר מעבר לרכב או המתנה מחוץ לשטח של זיקת ההנאה.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר לבניין מגורים	הגשת תכנית פיתוח על פי סעיף 4.1.2
2	איכלוס	ביצוע בפועל של השצ"פ

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנה מקבלת תוקף.

