

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0808451

תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים ברח' מקור חיים 34, מקור חיים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2023

לאשר את התוכנית

*א.א.א.*

07/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005040208/310>

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית:

מדובר בחלקה בגוש 30141 בחלקה 32 ששטחה היה 1.891 ד', תכנית 3045 הציעה הפקעה לטובת דרך והקטינה את החלקה לשטח של 1.539 ד'.

המבנה נשוא התכנית שנעצרה בנייתו כולל 3 קומות מגורים מעל 2 קומות חניה תת קרקעיות בחזית הפונה לרח' מקור חיים.

בחזית הפונה לרח' נהוראי מאושר 4 קומות מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית בהתאם לטפורגפית השטח.

בבניין 18 יח"ד בגדלים שונים ובשתי כניסות נפרדות עפ"י היתר מס' 07/741.03

הוגשה תכנית שינויים לפיצול 2 דירות גדולות ל- שתי דירות קטנות יותר, כך שהוגדלו מס' יחידות הדיור מ- 18 יח"ד ל 20 יח"ד מאושרות.

התכנית המוגשת מציעה הרחבות כפי שמנחה תכנית אב לתלפיות, המגדירה את האזור כמתחם B, המאפשרת כ-320% שטחים משטח חלקה המגורים לאחר ההפקעה ו-8 קומות.

התכנית מציעה תוספת של 5 קומות חדשות ע"ג המבנה הקיים עבור 30 יח"ד נוספות, עם נסיגות בקומה העליונה כמקובל. ויח"ד נוספת(מס' 11) בשטח של 130 מ"ר הוקצתה עבור הפרשה לצורכי ציבור לפי החלטת הוועדה.

התכנית מציעה פתרונות חניה הנדרש עפ"י התקן בתחום החלקה.

התכנית מוגשת ע"י החוכרים באמצעות עו"ד מיופה כוחם.

קיים נסח טאבו למבנה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת 5 קומות מעל מבנה קיים ברח' מקור חיים 34, מקור חיים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
101-0808451	מספר התכנית	
1.891 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	220100
	קואורדינאטה Y	629125

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	34	מקור חיים	ירושלים

שכונה מקור חיים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30141	מוסדר	חלק	32	

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
31/10/1968			1482	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1054 ממשיכים לחול.	החלפה	1054
01/09/1983		2840	2956	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3045 ממשיכות לחול.	החלפה	3045
05/05/1987		1576	3448	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3045/ א ממשיכות לחול.	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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל חיימן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל חיימן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי הינו מנחה למעט גובה ומספר קומות	11: 26 01/05/2024	ישראל חיימן	01/05/2024	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 50 18/04/2024	מוחמד עמרו	18/04/2024	1		רקע	תנועה
לא		11: 49 22/03/2020	איציק בן אבי	22/03/2020	1	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	איריס גולדוירט (1)		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	אריה גולדוירט (1)		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	דיין חסיה גולדוירט (1)		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com
	פרטי	עירן יצחק גולדוירט (1)		ע"י ייפוי כח עו"ד רון סמוראי	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-5377112	03-5377115	roni1968A@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל ב.ס.ר קומה 7.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל חיימן	84983	פרטי	ירושלים	ירושלים	34	054-2244317		yaelsh18@gmail.com
מודד	מודד	איציק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	09-8611444	OFFICE@ben-avi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2399877		ירושלים	(1)		02-6275463		asia@yarden-eng.com

(1) כתובת : ת.ד 27226.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תוספת 5 קומות והגדלת מספר דירות מ-20 יח"ד ל-51 יח"ד ע"ג מבנה קיים ברח' מקור חיים 34

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ג'.
- קביעת גובה בינוי.
- קביעת מס' יח"ד.
- קביעת קווי בניין לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת בינוי לתוספת מחסנים וחניה בקומות החניה
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור
- קביעת הוראות בגין הפרשה לצרכי ציבור.
- קביעת הוראות בגין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 1	1,891	100
סה"כ	1,891	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	352.39	18.60
מגורים ג'	1,542.24	81.40
סה"כ	1,894.63	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, אחסנה וחניה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אנטנות</b></p> <p>תותר הצבת אנטנות בגג</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת מתן היתר בניה. ניתן להתקין מכפילי חניה בכפוף לאישור תושי"ה תתאפשר גישה נוספת לחניה מהרחוב המערבי</p>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. קווי הבניין כמצוין בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. כל המרפסות תהיינה עוקבות, כל מרפסת תהיה מעל מרפסת באופן עוקב ומלא ובתחום קווי הבניין. לא יתאפשר קיומן של מרפסות "קופצות" או מדלגות. בשטח המסומן בנספח בינוי באות A מוקף בקו תכלת המצוי בקומה ג' באגף האמצעי, והיקפו 130 מ"ר יותר שימוש לדירות רווחה בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. לעת מתן היתר בניה תותר גמישות מינורית למיקום ההפרשה המבונה, בתיאום עם מחלקת מבני ציבור בעירייה. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהא סטייה ניכרת. במפלסים הגובלים בפארק, גובה החצר האחורית לא יעלה על חצי מטר ממפלס דרך מאושרת. באם נותרו הפרשי שטחים ניתן להוסיפה כהשלמה בקומת הגג העליונה.</p>
ה	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>א. קו בניין המסומן בקו נקודה הינו עבור תוספת הבניה בקונטור הבניין הקיים. ב. קו בניין המסומן בשני קווים נקודה הינו עבור בניה תת קרקעית לחניון ושטחי שירות. ג. קו בניין המסומן בקו ושתי נקודות הינו קו בניין עילי עבור מרפסות.</p>



4.1	מגורים ג'
ו	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. הקולטים לדודי השמש יוצבו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                      ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.                      ג. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.                      4. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומה ג' של הבניין (כמפורט בנספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.                      5. תיאום ואישור אגף הנכסים בדבר השטח הציבורי.                      6. תאום מיקום מול אדריכל העיר מערכות טכניות ומתקנים ואצירת אשפה.                      7. תיאום וקבלת אישור אגף תברואה לפתרון פינוי האשפה.                      8. הסדרת הכניסה לרכב מרחוב מקור חיים ברוחב שאינו קטן מ-6 מ' עד לביצוע הכניסה לרכב מהרחוב המערבי.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.                      3. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש, לכיון פארק המסילה בתיאום עם אגף שפ"ע.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, ככל הניתן, זאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי הנגר לשצ"פ סמוך או למתקן החדרה סמוך אינה ישימה ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b>
	הדרך המוסמנת בצבע חול הינו שטח לדרך מאושרת, בשטח זה תותר מעבר כל משתמשי הדרך כולל כלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי תכנון זמין מונה הדפסה 22	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 26.38	26	(2) 50	70	(1) 320	7316	2250	143	1244	3679	1891	מגורים	ג'
(4)	(4)	2	8			1			130			12	118		מגורים	ג'
															מבנים ומוסדות ציבור	

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

מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)		שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי		
256	(4)	(4)	מגורים	מגורים ג'
25			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

חישוב קירות חיצוניים יהיו לפי 25 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל שטח של 130 מ"ר עבור יחיד לצרכי ציבור, תמהיל יחיד 25% מסך יחידות הדירור יהיו בגודל שלא יעלה על 95 מ"ר מרביגא.

(2) הדירה לצרכי ציבור לא תיכלל במסי יחיד.

(3) מעל גובה זה תותר הקמת חדר מדרגות ליציאה לגג וכן תותר בניית מעקה תקני.

(4) כמצוין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 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"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
2	טופס איכלוס	1. השלמת בניית השטחים הציבוריים המבוניים ברמת המעטפת. 2. נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום המגרש לאישור אגף שפ"ע. יש להקפיד באופן מיוחד על שתילת עצים כלפי פארק המסילה.

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים

