

הוראות התכנית

תכנית מס' 1041037-101

תוספת בניה לשם תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימות ברחוב מקור חיים 24



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתאריך 20.6.1994 יצא הייתר בנייה לבניין בן 4 קומות, ולמחסנים וחניות מקורות לפי תוכנית 62 בתיק בניין 93/44.

בתאריך 9.3.2004 אושרה תב"ע מספר 8774 לתוספת בנייה על הגג לצורך הרחבת דירה קיימת מספר 10, בקומה רביעית של הבניין.

בתאריך 7.4.2014 אושר פיצול דירה מס' 10 בקומה חמישית בתיק בניין 93/44.

בתאריך 12.9.2016 אושרה תוספת בנייה לדירה בקומת הגג במסגרת 5% השלמת דירת גג, לפי תיק בניין 93/44.10

כיום הבניין הקיים הוא בן 4 קומות ודירת גג בחלק מהקומה החמישית, שה"כ בבניין הקיים 10 דירות.

תב"ע זו מבוקשת :

א. בניית דירה חדשה (מס' 11) בקומה חמישית ברחוב מקור חיים 24 בירושלים.

ב. הרחבת דירות קיימות עד 140 מ"ר ע"י ביטול מרפסות השירות הקיימות וכן הכשרת המרפסות המקורות הסגורות בקומות הקיימות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 תוספת בניה לשם תוספת יח"ד והרחבת יח"ד קיימות
 ברחוב מקור חיים 24

מספר התכנית 101-1041037

1.2 שטח התכנית 0.913 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

220163 קואורדינאטה X

629250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מקור חיים 24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מקור חיים	24	

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	10	

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 23



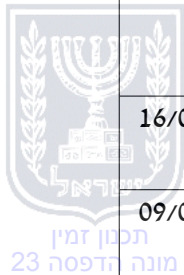
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62.	החלפה	62
09/03/2004	2241	5280	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 8774 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 8774 ממשיכות לחול.	שינוי	8774



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חיים שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חיים שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי- נספח מס' 1	10: 05 06/12/2022	חיים שחר	06/12/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 16 21/11/2022	חיים שחר	20/11/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	שלמה איל			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	צילה איל פרוח			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	דינה אמסלם			ירושלים	מקור חיים	24			AMHAIM@jerusalem.muni.il
	פרטי	חיים אמסלם			ירושלים	מקור חיים	24			AMHAIM@jerusalem.muni.il
	פרטי	רחל גואלי			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	שמואל גואלי			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	דניאל גרומבך			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	קרול גרומבך			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com

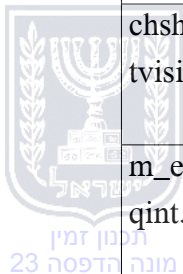
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מאיר חיים כהן			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	פרידה כהן			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	רעיה כהן			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	שמעון כהן			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	זאן קלוד נידם			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	קמי קלייר נידם			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	אפרים סימן טוב			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com
	פרטי	יוכבד סימן טוב			ירושלים	מקור חיים	24			shlomo533@gmail.com

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	חיים שחר	33125	חיים שחר אדריכלים בע"מ	ירושלים	החלוץ (1)	18	02-6528316	02-6521742	chsharch@ne tvision.net.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים (2)	9	02-6793012	02-6797852	m_ely@beze qint.net

(1) כתובת: החלוץ 18.

(2) כתובת: רח' הרכבים 9.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

השלמת קומה חמישית ותוספת בניה בייתר קומות הבניין, לשם תוספת יח"ד חדשה והרחבת יח"ד קיימות ברחוב מקור חיים 24.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים ב'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות ראשונה, שניה, שלישית ורביעית, לשם הרחבת יחידות הדיור

הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ב. השלמת קומה חמישית לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת בינוי להקמת מכפיל חניה בפינה הדרום מערבית של תא שטח מס' 1 הכל בהתאם לנפח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה/ להעתקה/ לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

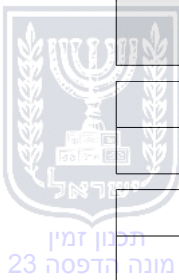
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 1 מיוחד	913	100
סה"כ	913	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	915.22	100
סה"כ	915.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בקומה ראשונה (מפלס +2.60), בקומה שניה (מפלס +5.90), ובקומה שלישית (מפלס +9.20), ובקומה רביעית (12.50), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>2. תותר הקמת מכפיל חניה בפינה הדרום מערבית של תא שטח מס' 1 הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.</p> <p>3. תותר השלמת קומה חמישית (מפלס +16.70) לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1)</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום</p>
ד	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 11 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מספר 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	מגורים ב'
ז	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ח	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ'ר כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט</p> <p>3. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע ע"פ היתר בניה ראשון שינתן</p> <p>4. תותר סטייה של עד 50 ס"מ בגובה הבניין לעת מתן היתר בניה.</p>
ט	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום 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. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. חיזוק מבנים תמ"א 38:</p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>5). תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי היא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 (ה) (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 (ז) (העתקת מתקנים על הגג) לעיל, 4.1.2 (ט), 4.1.2 (י) (חניה).</p>
י	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>
יא	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בנספח הבינוי נספח מס' 1 מיועדות להריסה, ויהרסו בתנאי לתחילת הבניה בשטח הדירה המיועדת לתוספת בניה/בניה חדשה.</p>
יב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת						
									שטח	עיקרי					
91.92	(2)	(2)	(2)	(2)	6 (1)	22.7 (1)	11	29	84.36	1044.73	913	מקור חיים 24	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- ב. השטחים של הבניין הקיים חושבו לפי השטחים המאושרים בהיתרי בניה קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בהתאם לנספח הבינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהצא להוראות החוק.

6.2 פסולת בניין

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.5 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא שטח מספר 1 במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח.

השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ וחלוקים

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה	א-תוספת שטחי מרפסות בדירות הקיימות. תותר בניה בנפרד לכל דירה. ב- השלמת הקומה החמישית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 10 שנים מיום אישורה.