

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-1198613**

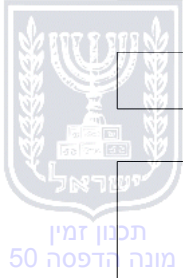
**מבנה מגורים ומסחר - רחוב מקור חיים 60**

**מחוז ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי ירושלים**

**סוג תכנית תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005292016/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית למגורים, תעסוקה ולמסחר בין רחוב מקור חיים לרחוב הפרסה בירושלים.

התכנית ממוקמת בגוש 30130 חלקות 168 ברחוב מקור חיים 60 בירושלים.

התכנית החלה במקום היא 3045 ביעוד מגורים 1.

בשטח התכנית קיים מבנה חד קומתי להריסה.

התכנית מציעה הקמת מבנה בן 9 קומות לרחוב מקור חיים ו 10 קומות לכיוון רחוב הפרסה בהתאם למדיניות הרק"ל.

כמו כן התכנית משנה שטח מדרך לשטח למסחר על פי החלטת הוועדה בגוש 30130 בחלק מחלקה 301.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבנה מגורים ומסחר - רחוב מקור חיים 60

101-1198613

מספר התכנית

1.275 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 מרחב תכנון מקומי ירושלים

219992 קואורדינאטה X

628783 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב מקור חיים 60, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

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	168	301

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 50תכנון זמין  
מונה הדפסה 50תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 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
01/09/1983		2840	2956	תכנית זו מחליפה את תכנית 3045.	החלפה	3045
03/03/1985		1556	3169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3302 ממשיכות לחול.	שינוי	3302
21/01/2010		1593	6052		כפיפות	ב/ 5166
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	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			ארז ניסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז ניסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מיקומה העקרוני של החזית המסחרית כלפי רחוב הפרסה.	09: 07 18/09/2024	מאיר יגוד	17/09/2024	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא	סקר עצים	12: 03 10/08/2023	אדיר אלוויס	06/08/2023	11	1: 200	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	09: 08 18/09/2024	משה אלבוחר	17/09/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	20: 39 29/08/2024	יצחק בן אבי	02/07/2024	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 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	דוא"ל
	פרטי			חברת ת.צ מקור חיים 60 ירושלים	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	2	073-7690960	office@tazpit.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			חברת ת.צ מקור חיים 60 ירושלים	מודיעין- מכבים- רעות	המעין	2	073-7690960	office@tazpit.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארז ניסן	2629849		ירושלים	בן יהודה	10	074-7026439	nissan.architectes@gmail.com
אדריכל	אדריכל	מאיר יגוד	8097386		ירושלים	בן יהודה	12	054-7899835	office@yagodm.com
מתכנן	מתכנן	חי יחזקאל			ירושלים	בן יהודה	10	02-6221935	hay.arc@gmail.com
מודד	מודד	יצחק בן אבי	618		נתניה	עמק חפר	69	09-8622396	office@ben-avi.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	aviva@albocher-eng.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עומר ינוביץ'	118282		נשר	המסילה	22	04-8329581	omer@yano.co.il
אדריכל	אגרונום	אדיר אלויס	513743583		חגור	(1)		03-9032190	office@adir-nof.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק	פתח תקוה	נבטים	10	03-5739754	office@hydrology.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

					הידרולוגיה וסביבה בע"מ				
--	--	--	--	--	---------------------------	--	--	--	--

(1) כתובת: ת.ד 309.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

הקמת מבנה חדש ברחוב מקור חיים 60, ירושלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 1 לאזור מגורים, תעסוקה ומסחר.

2. קביעת השימושים המותרים בתוכנית.

3. קביעת קווי בניין לבניה.

4. קביעת שטחי בניה.

5. קביעת גובה הבינוי.

6. קביעת מספר קומות.

7. קביעת מספר יח"ד לתכנית.

8. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

9. קביעת הוראות להעתקת או שחזור המבנה הקיים בחלקה 168 לחלקה 301 בגוש 30130

10. קביעת הוראות לשינוי יעוד בחלקה 301 בגוש 30130 מדרך לשטח למסחר וקביעת זכויות בניה וקווי בנין למבנה שיבנה בחלקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת ו/או מאושרת	64	5.02
מגורים 1	1,211	94.98
סה"כ	1,275	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,208	94.97
מסחר	64	5.03
סה"כ	1,272	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. תעסוקה</p> <p>3. מסחר בחזית מסחרית</p> <p>4. שטח מבונה לצרכי ציבור לשימוש על פי החלטת מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמה של בנין חדש בן 10 קומות ממפלס רחוב הפרסה הכולל מסחר, מגורים ותעסוקה.</p> <p>2. תותר בניית מרפסות זיזיות בהתאם לנספח הבינוי בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בלבד, זאת מלבד בחזית הפונה לרחוב מקור חיים בה יותרו מרפסות זיזיות עד 1.5 מטרים מעבר לקו הבניין בחזית המזרחית בלבד וזאת החל מהקומה המסומנת '2' בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר הקמת חניון תת קרקעי בתחום קו בניין תחתיתתת קרקעי המסומן בתשריט, יותרו קומות חניה גם במפלסי העל-קרקעי בהתאם למוצע בנספח הבינוי ובלבד שלא יהיה לה מופע כלפי הרחובות כלל וכי היא לא תפגע בחזית המסחרית כלפי רחוב הפרסה וגובה קומת המסחר בחזית זו.</p> <p>4. לא תותר "סגירת חורף" או קירווי לילי עבור עסקים בחזית ציר הרק"ל אלא אם יוותר רוחב מדרכה של 3.5 מ' מעבר לסגירת החורף.</p> <p>5. לא יותרו דירות מגורים בקומת הקרקע כלפי רחוב הפרסה וציר הרק"ל.</p> <p>6. מפלס הכניסה הקובעת הינו במפלס רחוב מקור חיים. תותר גמישות במפלס הכניסה הקובעת המופיעים בנספחי הבינוי לצורך התאמה למפלסי הדרכים והפיתוח הסופיים ובלבד שתישמר מונה הדפסה 50 הרציפות למפלס המדרכה הצמוד.</p> <p>7. חזית מפלס קומת הקרקע כלפי רחוב הפרסה תתוכנן ברצף אחד בקו בניין 0 מחייב, ליצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה.</p> <p>8. ככל שחזית פעילה/מסחרית לא תוצמד לקו הבניין הקדמי לצורך התאמה לתכנון המפורט לביצוע, המרווח בינה לבין המדרכה ישמר כשטח פתוח ונגיש לציבור, המשכי למדרכה הגובלת.</p> <p>9. מיקום והיקף השטחים למסחר בחזית מסחרית הינו מחייב. תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.</p> <p>10. לא יותרו קירות תמך בחזיתות הפונות לרחובות הפרסה ומקור חיים.</p> <p>11. לפחות 20% מיח"ד יהיו קטנות בשטח של עד 55 מ"ר.</p> <p>12. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים למפלס פני המדרכה הצמודים לכניסה.</p>
ב	<p><b>שטחים מבוניים לצרכי ציבור</b></p> <p>בשטחים המסומנים באות א' וצבועים בפסים חומים בנספח הבינוי בקומה א' והמבואה בקומת הקרקע לכיוון רחוב הפרסה כולל המדרגות ומעלית יותרו שימושים ציבוריים בלבד. שטחים אלו מצויינים בסעיף 5 להוראות התכנית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>מיקום ומספר הכניסות לחניה המופיע בנספח התנועה הינו מחייב. תותר גמישות של עד 1 מ' במיקום הכניסה לחנייה ובלבד שהכניסה לחניה תתוכנן מרחוב מקור חיים ותשולב כחלק מעיצוב</p>

	נפח הבניין והחזית. יותר תוספת קומות חניה תת-קרקעיות ושטחי חניה תת-קרקעיים.
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסחר
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> המבנה המסומן בתשריט כמבנה לשחזור/העתקה בתא שטח 1 מיועד להעתקה ובנייה מחדש בתא שטח 2. במידה ובשל מצבו של המבנה, העתקה מלאה שלו לא תתאפשר, ניתן יהיה לפרק את המבנה לאחר מספורו בהתאם להנחיות יועץ השימור ולשלבם באופן אופטימלי במבנה חדש בגודל זהה המתחקה אחר הבינוי ההיסטורי לרבות גג הרעפים. מיקום ההעתקה הינו בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתא שטח 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					3		68	11180	3880		2300	(1) 5000	1211	1	1	מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה
					1			(2) 370		370			1211	1	1	מסחר ומסחר ותעסוקה	מגורים ומסחר ותעסוקה
								(3) 250		250			1211			מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומסחר ותעסוקה
(8)	(9)	(8)	(8)	(7) 3	(6) 9	(5) 32.6	(4) 68	11800	3880	620	2300	5000	1211	1	1	>סך הכל<	מגורים ומסחר ותעסוקה
								(10) 64				(10) 64	64		2	מסחר	מסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- ניתן להוסיף קומות שטחי חניה תת-קרקעיים או שטחים טכניים תת-קרקעיים ככל הנדרש כדי לעמוד בתקנים הנדרשים.
- שטחי חדרי טרנספורמציה יבואו בנוסף לשטחים שבטבלה.
- יותר ניווד משטחים עיקריים לשטחי שירות.
- שטחי החניון מיועדים לחניה, מחסנים ומערכות טכניות לכלל השימושים.
- ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- תותר תכסית בינוי תת קרקעית בשיעור של 100%.
- שטחי מרפסות ללא מקורות יבואו בנוסף לשטחים שבטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 590 מ"ר מרפסות מקורות.

(2) שטחים למסחר ותעסוקה.

(3) הפרשה מבונה לצרכי ציבור.

(4) לפחות 20% מיחיד יהיו בשטח של עד 55 מ"ר.

(5) גובה המבנה מתייחס למפלס פני הגג, מעל מפלס זה תותר הקמת מעקה, מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג.

(6) 9 קומות מעל הכניסה הקובעת (719.65 מ' אבסולוטי) ולכיוון רחוב הפרסה המבנה הוא בן 10 קומות.

(7) עבור חניית למגורים ולמסחר.

(8) כמסומן בתשריט התכנית.

(9) כמסומן בתשריט התכנית. יותרו מרפסות זיזיות עד 1.5 מטרים מעבר לקו הבניין בחזית המזרחית בלבד (בחזית הפונה לרחוב מקור חיים).

(10) בנוסף לכך תותר בניה של שטחי שירות הנדרשים למימוש המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 סטיה ניכרת</b>	<b>6.1</b>
<p>1. לא יותר ניווד משטחים שאינם למגורים, לשטחי מגורים, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר כניסה לחניה מרחוב הפרסה, סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>4. מספר הקומות המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, כל סטייה מכך יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב - 2002).</p> <p>5. החזית המסחרית לרחוב הפרסה והשימושים המוצעים בה הינם מחייבים, כל שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה נכרת.</p>	
<b>6.2 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לכריתה</b>	<b>6.2</b>
<p>העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. העצים יעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המח' לשיפור פני העיר.</p>	
<b>6.3 תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.3</b>
<p>1. הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול כיבוי אש.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול אגף תברואה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי בהליך הרישוי יהיה היוועצות עם צוות תכנית אב לתחבורה לעניין ההשקה לציר הרק"ל.</p>	
<b>6.4 רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.4</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור (לרבות ההפרשות המבונות), יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<p><b>התנייה</b></p> <p>הבניה תעשה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. אולם יותר להוציא היתר חפירה דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.</p> <p>2. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה העתקה ו/או שחזור המבנה הקיים בתחום התכנית בהתאם למפורט בסעיף 4.2.</p>	<p><b>תאור שלב</b></p> <p>היתר בניה</p>	<p><b>מספר שלב</b></p> <p>1</p>

3. מתן טופס אכלוס לשימוש המגורים ינתן רק לאחר מתן טופס אכלוס לשימושי המסחר.

## 7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער למימוש התכנית יהיה עד 7 שנים מיום פרסום התכנית למתן תוקף, לאחר פרק זמן זה יפקע תוקפה של התכנית.
2. הוועדה המחוזית תהה רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50