

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5995

שם תוכנית: תוספת קומות תוך שימור המבנה ברח' מלאכי 4

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p><b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>  הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>תאריך _____  יו"ר הוועדה המחוזית _____</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

### תאור התכנית המוגשת

תכנית לתוספת 3 קומות מגורים לכיוון רח' מלאכי ו-3 קומות מגורים לכיוון רח' מיכה וחלל גג רעפים למגורים ע"ג מבנה לשימור בן שתי קומות לשימוש חזית מסחרית.

### רקע תכנוני לתכנית

אין היתרים קודמים ו/או תכניות קודמות במגרש.

### פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בתכנית קטעים להריסה ע"פ המסומן בתכנית.  
אין הליכים מנהלים/שיפוטיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת קומות תוך שימור המבנה ברח' מלאכי 4
	מספר התוכנית	5995
	שטח התוכנית	424 מ"ר
	1.3 מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שלב</li> <li>• מספר מהדורה בשלב 2</li> </ul>
	1.4 סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תאריך עדכון המהדורה 13.10.2013</li> <li>• סוג התוכנית</li> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>
יפורסם ברשומות	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> </ul>
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62</li> </ul>
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא</li> </ul>
יפורסם ברשומות		

<b>1.5 מקום התוכנית</b>
-------------------------

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	222600
		קואורדינטה Y	632960
	1.5.2	תיאור מקום	
	1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	ירושלים
	1.5.4	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
		יישוב	ירושלים
		שכונה	כרם אברהם
		רחוב	מלאכי
		מספר בית	4

יפורסם  
ברשומות

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	• מוסדר	• חלק מהגוש	73	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים-לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות-לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית-לא רלוונטי

--

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	• ביטול	תכנית מתאר 62
21/1/2010	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	5166/ב'

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלי רכס	10.03.2013	1	1	1: 200	מנחה *	נספח בינוי
		אלי רכס	10.03.2013	-	15	-	מחייב	הוראות התוכנית
		אלי רכס	10.03.2013	1	1	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		אלי רכס	10.03.2013		2	1: 250	מנחה	נספח חישוב שטחים

\* נספח מנחה למעט קווי בנין, גובה, מס' יחידות, מס' קומות, שימור והריסה שהינם מחייבים.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	פאלוך יצחק	50624303				נחמיה 3 ירושלים	02-5822296	050-4113322		dvd4646@gmail.com	

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	פאלוך יצחק	50624303				נחמיה 3 ירושלים	02-5822296	050-4113322		dvd4646@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
?	פאלוך יצחק	50624303	נחמיה 3 ירושלים	02-5822296	050-4113322		dvd4646@gmail.com
?	בריזל חיים	430184911		02-5381344			
?	וייסבראון אסתר מלכה	660817107		02-5822296			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
?	אדירכל	5762216	21848			האומן 9 ירושלים	02-6790144	054-4420959	02-6789818	office@reches.org.il
?	מודד		1048			טהון 14, קרית יובל, ירושלים.	02-6413002	054-4289409	02-6483683	bottimadidot@013net.net

**1.9 הגדרות בתוכנית-לא רלוונטי**

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת הוראות בדבר שימור מבנה קיים בשטח וקביעת בינוי לתוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים וקומת מגורים נוספת מובלעת בחלל גג הרעפים.
2. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי רחוב מלאכי וקומת הקרקע כלפי רחוב מיכה.
3. קביעת היקף שטחי בניה ל- 1,444 מ"ר מהם 670 מ"ר עיקרי למגורים, 323 מ"ר שירות למגורים, 439 מ"ר עיקרי למסחר, ו-12 מ"ר שירות למסחר.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
5. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
6. קביעת הוראות בגין מגורים ומסחר.
7. קביעת מס' יחידות הדיור ל-14 יחיד.
8. קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – זונם 0.424

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר עפ"י מתאר 62		670	+356	314	מ"ר	מגורים
		14	+ 14	0	מס' יחיד	
		439	+439	0	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים					יעוד	תאי שטח
עץ להונתקה	קוי בנין	זיקת הנאה	מבנה/גדרות להריסה	מבנה לשימור, מדרגות לשימור		
1	1	1	1	1	1	מגורים ג'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	424	מגורים ג'		100	424	מגורים 3
100%	424	סה"כ		100%	424	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים ג'		א.
חזית מסחרית בקומת הקרקע.		ב.
הוראות		4.1.2
1. מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות כלפי רח' מלאכי ו 5 קומות כלפי רח' מיכה.	הוראות בניין ופיתוח	א.
2. קומת הקרקע לרח' מלאכי (0.00) וקומת הקרקע לרח' מיכה (-3.15) תהיינה קומות מסחר. יתר הקומות הינן למגורים.		
1. קווי הבניין המחייבים כפי שמופיע בתשריט- קו נקודה עבור קו בנין ו-2 נקודות -קו עבור קו בנין למרפסות.	קווי בניין	ב.
החזיתות מזרחית ומערבית המסומנות בקו סגול בתשריט הינן חזיתות מסחריות וחלות עליהן הוראות תכנית המתאר לירושלים לגבי חזית מסחרית.	חזית מסחרית	ג.
המבנה המסומן בתשריט בכוכב אדום הוא מבנה לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות: א. לא יותר הריסתו או פירוקו של המבנה. ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת הבניה המבוקשת בתכנית זו. ג. יחוייב ניקוי ושיפוץ חזיתות הבניין כאמור, וסילוקם של חלקי בנין ופרטי אבן שאינם חלק מן המבנה המקורי. ד. כתנאי למתן היתר בניה ימונה אדריכל שימור שיפקח וילווה את התוספת על המבנה לשימור.	הוראות שימור	ד.
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה	עיצוב אדריכלי	ה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	שימוש	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות															
1	424	מגורים גי	מסחר	מגורים	670 מ"ר	304 מ"ר	-	19 מ"ר	993	340	14	33	58	14.52*	1	1	1	1	1	1	1	
				מסחר	226 מ"ר	-	213 מ"ר	12 מ"ר	451													
			סה"כ	896 מ"ר	304 מ"ר	213 מ"ר	31 מ"ר	1,444 מ"ר														

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

\*רום גג הרעפים הינו 18.75 מ'.

\*\* 4 קומות + קומה מובלעת בחלל גג רעפים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. פסולת בנין:</b>
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
<b>6.2. תנאים להיתר בניה:</b>
בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, להלן תנאים למתן היתר: א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
<b>6.3. רשות העתיקות:</b>
על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.4. חניה</b>
ניתן פטור לחניה עקב שימור הבנין בהתאם להנחיות תכנית 5166 ב'.
<b>6.5. היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.6. בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה</b>
ה מבנים, גדרות, מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
<b>6.7. קולטי שמש על הגג:</b>
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
<b>6.8. סטייה ניכרת</b>
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי ובטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ב. מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

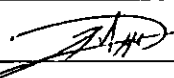
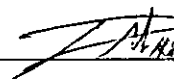
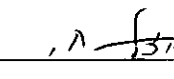

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 21.10.13	חתימה: 	שם: פאלוך יצחק	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 21.10.13	חתימה: 	שם: אלי רכס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדר יכלים ומתכנני ערים בע"מ רחוב האומן 1 ירושלים סניף 93420 טל: 02-6790491 מס: 02-6785918 ה.פ. 52364:002	תאגיד:	
תאריך: 21.10.13	חתימה: 	שם: פאלוך יצחק	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 21.10.13	חתימה: 	שם: פאלוך יצחק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20.10.13	חתימה: 	שם: בריזל חיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20.10.2013	חתימה: 	שם: וייסבראון אסתר מלכה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	