

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0551945**

**תוספת קומות ויח"ד ברח' מלאכי 10-12 ירושלים**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
25/02/2018

להפקיד את התכנית  
**שמיר קרן** 15/11/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בבניין על חלקות 166,167 בגוש 30081 ברח' מלאכי 10 ו-12 בשכונת כרם אברהם, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 3761 אשר אושרה בשנת 1987 וייעוד החלקה הוא אזור מגורים 3. המבנה בנוי על 2 חלקות צמודות, כאשר בחלקה מס' 66 המבנה בן קומה אחת ובו חנות, ובחלקה מס' 67 המבנה בעל 2 קומות מעל מפלס הכניסה, שה"כ יח"ד אחת וחנות. התוכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימת, ותוספת קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות בכל חלקה, תוך שימור מבנה הסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע תכנוני לתכנית

הבניין נבנה בין השנים 1930-1997

בשנת 1986 נבנו קומה נוספת בהיתר בניה מס' 86/655

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל  
הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות.  
הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.  
לא קיימים הליכים משפטיים כנגד בעלי הדירות בבניין.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות.

מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד ברח' מלאכי 10-12 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0551945	
	0.248 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית 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	220621
	קואורדינאטה Y	633009

1.5.2 תיאור מקום פניה מרח' צפניה ומרח' מאה שערים, מקביל לרח' מיכה.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	166-167	
30082	מוסדר	חלק		7

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62
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



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב של זיקת הנאה, שימור, מספר הקומות, סוג הגג ופתרון החזיתות והמערכות הטכניות.	23/10/2018	אוריה שוחט	23/10/2018	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		20/08/2017	אוריה שוחט	19/07/2017	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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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	מנשה עבדה			ירושלים	מלאכי	12	073-7419330		345bait@gmail.com
	פרטי			מרכז רוחני דרכי ישראל	ירושלים	מלאכי	10	073-7419330		345bait@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מנשה עבדה			ירושלים	מלאכי	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים				מרכז רוחני דרכי ישראל	ירושלים	מלאכי	10	073-7419330		345bait@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט		אדריכל אוריה שוחט	ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavnaki.net
	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		345bait@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 קומות ויח"ד ברח' מלאכי 10-12 ירושלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי להרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.

- קביעת בינוי לתוספת 3 קומות לשם תוספת 4 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 תוספת 4 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 814.63 מ"ר (מתוכם 631.13 מ"ר שטחים עיקריים ו- 183.5 מ"ר שטחי שירות)

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.9 קביעת הוראות שימור בגין מבנה הסטורי.



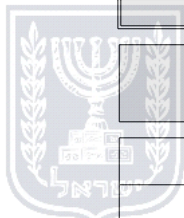
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3, 2
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3, 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



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

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7.58	2.95
מגורים 3	249.31	97.05
<b>סה"כ</b>	<b>256.89</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7.58	2.95
מגורים ג'	249.31	97.05
<b>סה"כ</b>	<b>256.89</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>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.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>הבניין המסומן בתשריט הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.</li> <li>2. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.</li> <li>3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</li> <li>4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</li> <li>5. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים, סוג הגג, שיפועו וחומרי הגמר שלו וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</li> <li>6. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.</li> <li>7. תנאים למתן היתר בניה:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מתן היתר בניה מותנה בשילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים.</li> <li>ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים. 2. שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</li> <li>ג. לעת מתן טופס 4 יבדק קיומם של 2 עצי הברוש לשימור בחצר(חלקה 166). במידה ולא ישמרו תוטל חובת שתילת עצי ברוש חלופיים כתנאי לטופס האכלוס.</li> <li>ד. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי נסיון מוכח בתחום השימור. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</li> <li>ה. בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים הסטורים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> <li>ב. מס' הקומות המרבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</li> </ol>

4.1	מגורים ג'
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין 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.                      ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכ"ו.                      ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.                      ו. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים מחזיתות הבניין של מגישי ההיתר.                      ז. תנאי להיתר בניה יהיה עיצוב אדריכלי אחיד לכל מבנה (מעקב, סוג אבן וחלונות) בתיאום עם מחלקת שימור.                      ח. תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה אישור הכבאות, מחלקת תברואה ומחלקת שפ"ע.</p>
ז	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>זיקת הנאה המסומנת בנספח הבינוי בצבע ירוק היא זיקת הנאה החדית לחלקות 166,167. בעת רישום בבית משותף של כל חלקה וחלקה יירשם מפורשות זיקת הנאה לטובת חלקות 167, 166 בגוש 30081.</p>
ח	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.                      ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
ט	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

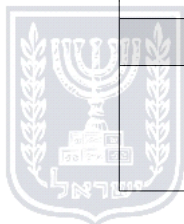


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי
אחורי צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 5	(1) 17.4	5	62	328	814.63	66		117.5	631.13	248	1	מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 17.4-רום הגג 15.06-גובה מדלפות.

(2) בהתאם לנספח בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.  
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.

### 6.2 היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.

