

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0940528

תוספת קומות ויח"ד למבנה קים ברחוב מלכי ישראל 10



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 :

26/02/2024

לאשר את התוכנית

07/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005119124/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על חלקה 23 בגוש 30081 רחוב מלכי ישראל 10, שכונת גאולה, ירושלים בחלקה קיים מבנה בן 2 קומות המשמש למסחר ומגורים התכנית התקיפה במגרש היא תכנית מספר 62, אשר מייעדת את המגרש ליעוד מסחרי התכנית מציעה תוספת קומות ותוספת יח"ד ושימור המבנה הקיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תוספת קומות ויח"ד למבנה קים ברחוב מלכי ישראל 10

**שם התכנית** 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

101-0940528

**מספר התכנית**

0.371 דונם

**שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית** 1.4

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  
 קואורדינאטה X 220694  
 קואורדינאטה Y 632903

**1.5.2 תיאור מקום**

ירושלים, שכונה: גאולה, רחוב: מלכי ישראל, מספר: 10

**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
	10	מלכי ישראל	ירושלים

שכונה גאולה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	23	

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 29



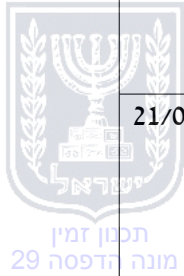
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5166/ב ממשיכות לחול	שינוי	<u>5166/ב</u>
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה	החלפה	<u>62</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגני בריק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגני בריק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 31 02/03/2023	משה שפירא	01/04/2022	76		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		11: 17 17/04/2024	יעל קצבורג	06/03/2004	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		11: 18 17/04/2024	יעל קצבורג	06/03/2024	1	1: 100	רקע	טבלת שטחים
לא		15: 52 22/01/2023	ראובן אלסטר	10/11/2020	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	יעקב ברנשטיין			ירושלים	מלכי ישראל	10	02-5362144		worksyka@gmail.com
	פרטי	משה דוידוף			ירושלים	מלכי ישראל	10	02-5362144		nirado@net vision.net.il
	פרטי	עדנה טוקר דוידוף			ירושלים	מלכי ישראל	10	02-5362144		dedna16@g mail.com

**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
	עורך ראשי	יבגני בריק	115703		ירושלים	הרב אברהם רביץ	15	02-5362144		ykaarchi@g mail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522234		archiyka@g mail.com
	הנדסאי	יעל קצבורג	41890	יעל קצבורג אדריכלות ועיצוב פני	ירושלים	הרב אברהם רביץ	15	02-5362144		ykaarchi@g mail.com
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		worksyka@g mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 שטחים, קומות, יח"ד, ושימור המבנה הקיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים ומסחר.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. קביעת בינוי בגובה 6 קומות
4. קביעת מספר יח"ד ל-19
5. קביעת קווי בנין
6. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/ אלמנטים בנויים
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
8. קביעת שלבית פיתוח
9. קביעת הוראות שימור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ומסחר		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	1
לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	371.2	מסחר
100	371.2	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	371.2	מגורים ומסחר
100	371.2	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים ומסחר
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותרנה תוספת 4 קומות חדשות ויח"ד חדשות בהתאם למסמכי התכנית.</li> <li>2. תותר הקמת מרפסת זיז בעומק המרפסות הקיימות.</li> <li>3. המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.</li> </ol>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	<p>בשל המבנה לשימור יינתן פטור מחניה לתוספת יח"ד עם זאת במידה ולקראת אכלוס יתברר שחלק מהאלמנטים במגרש שהוגדרו לשימור, לא נשמר, תנאי לאכלוס יהיה תשלום קרן חניה לפי התקן שיהיה בתוקף באותה עת, ללא התחשבות בשימור</p>
<b>ג</b>	<b>שימור</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. חיזוק מעטפת הבנין לטובת תוספות הבניה בחזיתות ראשיות המוגדרות לשימור מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד, לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן.</li> <li>2. יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</li> <li>3. חלק בלתי נפרד מהליך הרישוי ינוקו חזיתות הבנין הקיים ההיסטורי</li> <li>4. לא תותר התקנת שלטים, מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.</li> <li>5. המערכות הטכניות יותקנו על הגג, לא יתאפשרו מערכות תלויות על חזיתות המבנה.</li> <li>6. הסרת חוטי חשמל וניקוי המבנה מצנרת גלויה חיצונית.</li> </ol>
<b>ד</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>2. מס' הקומות המירבי המצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>3. הוראות השימור המופיעות במסמכי התכנית הינם מחייבות סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת</li> </ol>
<b>ה</b>	<b>קווי בנין</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו הבנין המסומן כקו נקודה מתייחס לקו בנין למבנה</li> <li>2. קו הבנין המסומן כקו ושני נקודות מתייחס לקו בנין למרפסות</li> </ol>
<b>ו</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</li> <li>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</li> <li>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</li> <li>4. הגשת תיק התייעוד למחלקת השימור.</li> </ol>

מגורים ומסחר	4.1
<p>5. הגשת הוראות לעניין ניקוי חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי.</p> <p>6. הגשת נספח פרטים כחלק ממסמכי הבקשה להיתר הבניה, למחלקת השימור.</p> <p>7. ליווי אדריכל שימור מלווה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר) תוספת	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	19		121.18	35.12	395.85	1179.26	371	מגורים	מגורים
(4)	(3)	(2)	(1)	6								מגורים	ומסחר
(8)	(7)	(6)	(5)							155	371	מסחר	מגורים
													ומסחר

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:

(\* עפ"י המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למטר.
- (2) הערך מתייחס למטר.
- (3) הערך מתייחס למטר.
- (4) הערך מתייחס למטר.
- (5) הערך מתייחס למטר.
- (6) הערך מתייחס למטר.
- (7) הערך מתייחס למטר.
- (8) הערך מתייחס למטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות החדשות	בהינף אחד לכל קומה מלמטה ללמעלה

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29