

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1056357

תוספת שטחי מסחר, ומגורים ותוספת יח"ד חדשות ברחוב מלאכי 6



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 :
02/07/2023

לאשר את התוכנית
11/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
30/10/2022

להפקיד את התכנית
25/04/2023

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

1. התכנית מוגשת בגוש 30081 רח' מלאכי 6, שכי כרם אברהם, ירושלים, הבניין מתוכנן לפי תכנית מתאר 62, איזור מגורים 3, לא נמצא היתר בנייה מקורי לבניין אך קיים היתר למרפסות מס' 74/865 וכן היתר שיצא לאחרונה מס' 14/559 המאשר הרחבות בניה ליח"ד.

2. הבניין בן 5 קומות מעל הקרקע ועליית גג, ומונה סה"כ 13 יח"ד קיימות.

3. התכנית מציעה: תוספת שטחי מסחר במפלס -2.90, תוספת שתי יח"ד באמצעות תוספת שטח בניה במפלס +12.90, והרחבת בנייה ליח"ד קיימות ע"י הפיכת עליית גג לשטח עיקרי. התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי מסחר, ומגורים ותוספת יח"ד חדשות ברחוב מלאכי 6

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1056357

מספר התכנית

0.433 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

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	220600
קואורדינאטה Y	632980

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מלאכי 6, שכונת כרם אברהם, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	מלאכי	6	

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30081	לא מוסדר	חלק	74	

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 10



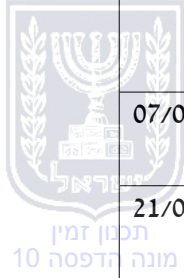
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
07/01/2014		2790	6729	תכנית זו מחליפה את תכנית .14123	החלפה	14123
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
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
16/07/1959		1587	687	תכנית זו מחליפה את תכנית 62 בתחומה.	החלפה	מתאר/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			יוסף ספקטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף ספקטור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 56 14/03/2023	יוסף ספקטור	14/03/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		17: 23 13/06/2022	אורי פדן	02/09/2011	69	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		12: 01 01/03/2022	ראובן אלסטר	15/07/2021	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	ירחמיאל משה קליינמן			ירושלים	מלאכי	6	02-6458997		klym056@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירחמיאל משה קליינמן			ירושלים	מלאכי		02-6458997		klym056@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	יוסף ספקטור		יוסף ספקטור אדריכלים	ירושלים	הרב עוזיאל	34	0525542025		yospector@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל	אדריכל	ירחמיאל ויס	33098		קריית ארבע	קרית ארבע		072-2506200		yerweiss@gmail.com
	אדריכל	אורי פדן	110877		תל אביב- יפו	קפלן	17	03-5760815		padan@013.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שטחי מסחר, הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

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

2.2.2 קביעת שטחי הבניה המרבית בתחום התכנית.

2.2.3 קביעת מספר יח"ד בתחום התכנית.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.7 קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	1
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	433	100
סה"כ	433	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	436.33	100
סה"כ	436.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות סביבה לקומת המסחר בתת קרקע.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. לא תותר הקמת יח"ד בקומת המרתף, הקומה תשמש רק למסחר או מחסנים. 2. לא תותר הקמת יח"ד עצמאית בחלל גג הרעפים, אלא כהרחבה של יח"ד מקומה חמישית.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>הבנין המסומן בתשריט בסימון של מבנה לשימור הוא בגין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור. ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. תותר תוספת בניה ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות.</p>
ו	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מספר קומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ג. הוראות השימור המפורטים בסעיף 4.1.2 הינם מחייבים וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ח	<p>קווי בנין</p>



4.1	מגורים ומסחר
	קווי בניה המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ט	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</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. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מחלקת שימור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת איכות סביבה לקומת המחסר בתת הקרקע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור מחלקת תושבי"ה.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עבירות הבניה של מגישי הבקשה להיתר.</p>
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחייבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	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	0	0	2		5	19.26	15	70			192	1427	436.33	מגורים	מגורים ומסחר	
3	0	0	2	1		19.26	15	70		280			436.33	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10