

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1181007

פינוי בינוי ברח' מלכי ישראל 59 ו-61 ורח' תחכמוני 32 ירושלים



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 :

10/11/2024

לאשר את התוכנית
11/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005281558/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפינת הרחובות תחמוני ומלכי ישראל. התכנית מציעה הריסה של תחמוני 32, שימור חזיתות מלכי ישראל 61 ו-59, תוספת קומות חדשות למגורים על גבי המבנים לשימור והפרשות מבונות לצרכי ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פינוי בינוי ברח' מלכי ישראל 59 ו-61 ורח' תחכמוני 32 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-1181007

מספר התכנית

2.194 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4 סיווג 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

220371 קואורדינאטה X

633014 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רח' מלכי ישראל 59 ו-61 רח' תחמוני 32 ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

זכרון משה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30912	מוסדר	חלק	1-2	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
11/07/2018		9618	7872	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0385237 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0385237</u>
26/01/2012		2287	6368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10191 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>10191</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			יואל פייגין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואל פייגין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מאושר	08: 51 04/08/2024	יואל פייגין	04/08/2024		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	08: 29 02/09/2024	יואל פייגין	02/09/2024	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	נספח תנועה	14: 42 26/08/2024	משה אלבוחר	26/08/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	נספח סקר עצים	11: 27 01/01/2024	אדיר אללוס	18/12/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	08: 47 28/12/2023	אדיר אללוס	18/12/2023	16		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד שימור	10: 39 14/09/2023	משה שפירא	14/09/2023	100		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח חברתי	10: 29 13/12/2023	אברמוביץ מירב	13/12/2023	66		רקע	נספח חברתי

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			נופי שנלר בע"מ	ירושלים	יפו	180	02-5004646		a5004646@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	יואל פייגין		פייגין אדריכלים	רמת גן	מעלה הצופים		03-6738478		feigin@feigin arch.co.il
חברתי	יועץ	מירב אברמוביץ			ירושלים	הרב משה בן טוב	10			meravabra@ gmail.com
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר		משה אלבוחר שירותי הנדסה	ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbohe r@bezeqint.n et
	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ	חגור	הרקפת	13	052-2333555		office@adir- nof.co.il
	מודד	אלישיב יורם	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@alyas hiv1.co.il
שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shimur@shap iroarc.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דיורית	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר:</p> <p>1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>

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**

קביעת עקרונות להתחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי במסגרתו שימור חזיתות מבנים לשימור ותוספת קומות למגורים על גבי המבנים לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ומסחר ואזור מגורים 3 למגורים.
2. קביעת הוראות בינוי.
3. הוספת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות שימור.
5. קביעת הוראות להריסה של מבנים וחלקי מבנים.
5. הוספת קומות.
6. קביעת תנאים למתן היתר.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	2, 1
להריסה	מגורים	2, 1
לשימור	מגורים	2, 1
מבנה לשימור	מגורים	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים אזור 3	1,407.56	64.16
מגורים ומסחר	786.43	35.85
סה"כ	2,193.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,193.99	100
סה"כ	2,193.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ושימושים נלווים לרווחת הדיירים כגון: דיורית, מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים, מגרשים ומתקנים למשחקים, מגרשי ספורט ושעשועים, מצללות ובריכות נוי.</p> <p>שטחי שרות נלווים למגורים כגון מבואות, חדרי אשפה, מאגר מים, מחסנים, חניות, חדרי למתקנים טכניים (כגון משאבות, גנרטור וכ"ו) ויתר שטחי השירות הנדרשים ע"פ החוק והתקנות שהותקנו מכוח.</p> <p>יותר השימושים הבאים עבור הפרשות מבונות לצרכי ציבור: מעונות יום, בית מדרש, מרפאה, ספריה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. ניתן יהיה לבנות דיוריות בעד 30% מהדירות.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בכניסות בין שטחי המגורים לבין ההפרשות המבונות לצרכי ציבור.</p> <p>ג. תותר העמדת מבנה כניסה/ עמדת שומר בפניה הצפון מזרחית של התכנית מעבר לקווי הבניין.</p> <p>ד. תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מעבר לקווי בניין.</p> <p>ב</p> <p>שטחים מבונים לצרכי ציבור</p> <p>בשטחים המסומנים בנספח הבינוי המנחה בצבע תכלת, המצויים בפנית הרחובות תחכמוני ומלכי ישראל, ובמבנה לשימור מלכי ישראל 61, במפלס קומת הקרקע ובקומה הראשונה, יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מעונות יום בשטח כולל של 440 מ"ר, שטחי החצרות יהיו רק בחלקים הגובלים במבנה המעונות בהתאם לקיים בחזית הקדמית של מלכי ישראל 61, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ב. בית מדרש/ספריה/טיפת חלב המסתכמת בשטח בנוי של 500 מ"ר.</p> <p>שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.7 להלן.</p> <p>ג</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הצגת חוזה התקשרות עם אתר מורשה לטיפול בפסולת בניין.</p>

4.1	מגורים
	<p>על חוזה ההתקשרות להוכיח שמבקש ההיתר רכש זכות להטמין פסולת בעתיד על פי כמות פסולת צפויה עליה הצהיר מהנדס או אדריכל רשום.</p> <p>ד. תנאי למתן טופס 4 הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה לצרכי ציבור כמפורט בסעיף 4.1.2 ב ובנספח הבינוי, להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1045	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2)	87	(1)		3480	8700	1407	1	מגורים	מגורים	
580	(3)	(3)	(3)	(3)	4	(2)	48	(1)		1950	4800	786	2	מגורים	מגורים	
	(3)	(3)	(3)	(3)		2					(4) 940	2194	2 - 1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	

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 להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בכפוף למס' הקומות המותר ולקווי הבניין המותרים.
- לעת מתן היתר בניה ניתן יהיה להוסיף קומות ו/או שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה עבור שטחי חניה ו/או שטחים נלווים בנוסף לשטחים האמורים בטבלה לעיל לצורך עמידה בתקן החניה ו/או לאחסנה ו/או שטחים טכניים.
- ניתן יהיה להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.
- מעל מספר הקומות המצויין בטבלה יותרו אנטנות, תרנים, חדרי יציאה לגג וחדרי מכונות ומעליות.
- בנוסף לשטחי המרפסת תותר הקמת מרפסת סוכה לדירה בשטח של 6 מ"ר.
- ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים, שטחי שירות ויחידות דיור בין תאי שטח 1-2 בכפוף למס' הקומות המותר ולקווי הבניין המותרים.
- שטחי המרפסות הינן למרפסות מקורות בלבד, מרפסות פתוחות לא יבואו במניין השטחים ויהיו בנוסף למצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות בתת הקרקע עבור חניה, רמפות, מעברים, ושטחי שירות כלליים כגון אחסנה וחדרים טכניים לשימוש המגורים, מועדון דיירים, מועדון כושר ובריאות, בריכות שחיה, חדרי חוגים : 10,000 מ"ר ניתן יהיה להשתמש בתאי שטח 1-2.
- (2) גובה הבינוי יהיה 9 קומות מעל קומות השימור, לא כולל קומה טכנית. בנוסף, הקומה העליונה יכולה לשמש כדופלקס.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחים עבור מעונות יום בשטח כולל של 440 מ"ר והפרשה ציבורית בשטח כולל של 500 מ"ר לשימוש בית מדרשוטיפת חלבו ספריה. ניתן להשתמש בשטחים עיקריים כשטחי שירות.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח הבינוי ונספח התנועה. ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	
6.2	איכות הסביבה	
	<p>קרינה אלקטרומגנטית: הקמת חדר השנאים תהיה במבנה מוסתר בקרקע בתיאום מראש ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איכות אוויר: א. פתחי יציאת אוורור מאולץ מהחניון ימוקם על גג המבנה, או במיקום אחר בתיאום מול מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. ב. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת פגיעה באיכות האוויר כדוגמת מניעה של הרחפת אבק על ידי הרטבה או אמצעי אחר.</p> <p>פסולת בניין: פסולת הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	
6.3	ניהול מי נגר	
	<p>א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים. ב. בקשה להיתר תכלול חוות דעת הידרולוגית עבור המגרש המבוקש, תיאור טכני של אמצעי ההחדרה וההשהיה ופירוט של פיתוח המגרש והחצרות אשר יבטיח עמידה בנפחי הנגר הנדרשים על פי תמ"א 1. ג. בשטח התכנית ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה במגרש התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמא 1.</p>	
6.4	בניה ירוקה	
	<p>א. הבניה תהיה בהתאם להנחיות העירוניות לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת ההיתר. ב. התכנית תעמוד בדרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p>	
6.5	שימור	
	<p>א. לא תותר הריסת חזית המבנה לשימור עם פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור ובפרטי הבניין הקיימים בו, לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים. ב. תותר תוספת קומות על גבי המבנה לשימור. ג. תותרנה עבודות הנדסיות הנדרשות לשימור המבנה, ייצובו ולבנית תוספות בהתאם למצוין בנספח הבינוי המנחה. עבודות אלה יכול שיכללו פירוק והרכבה מחדש של קטעי מבנה, ובלבד</p>	



שימור	6.5
<p>שמטרתן תהא כאמור לעיל.</p> <p>ד. עבודות השימור יבוצעו על ידי קבלן בעל ניסיון מוכח בעבודות שימור.</p> <p>ה. ביצוע ופיקוח על ביצוע התכנית ילווה באדריכל שימור על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>ו. הגדרות והשערים הסובבים את המגרש ישומרו.</p> <p>ז. הוראות הביצוע ינתנו לעת מתן היתר הבניה על בסיס המלצת מהנדס שימור/אדריכל שימור ובתיאום מחלקת שימור.</p> <p>ח. כחלק מהיתר בניה ינוקו חזיתות הבניין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבנייה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית. - במידה והדבר לא יתאפשר יבוצע תיאום מול מחלקת שימור.</p> <p>ט. ביצוע שימור המבנים יהווה תנאי להיתר אכלוס.</p> <p>י. פירוק/ הריסה של חלק מחזית המבנה לשימור יותר אם ייקבע שאינו בעל ערך שימורי בהתאם לתיק התיעוד, ובתיאום מחלקת שימור.</p> <p>יא. תותר הריסת גגות הרעפים במבנים לשימור לצורך תוספת בניה מעל המבנים לשימור.</p> <p>יב. תותר פתיחת פתחים בחזיתות המבנים לשימור, לצורך תפקוד המבנים, בתיאום עם מחלקת שימור.</p>	



תנאים למתן היתרי אכלוס	6.6
<p>תנאי להיתר אכלוס יהיה נטיעת עצים על פי דרישות מחלקת שפ"ע.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בכל תא שטח בהינף אחד	
2	תנאי לאכלוס	ביצוע עבודות שימור על פי תכנית שימור

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 7 שנה מיום אישורה.

