

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/02/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

23/09/2024

תכנית מס' 101-1066976

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' מלאכי 40 ירושלים



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005211496/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 47 בגוש 30084, רחוב מלאכי 40, שכונת כרם אברהם, ירושלים, הבנין הקיים בפועל הוא בן 2 וחצי קומות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 1138, המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעת השלמת הקומה החלקית המאושרת לקומה מלאה ותוספת 2 קומות עם 6 יח"ד חדשות מהם 4 יח"ד ששטחם פחות מ-45 מ"ר.

רקע תכנוני לתכנית

- בהיתר מס' 78/741 אושרה הרחבת דירה ע"י השלמת דירת גג, ההרחבה לא בוצעה בפועל, בהיתר מס' 82/311 אושרו מרפסות לדירה קיימת, לא ידוע על היתרים נוספים.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, ובהתאם למקרא שבנספח הבינוי.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות ויח"ד חדשות רח' מלאכי 40 ירושלים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-1066976

שטח התכנית 1.2
0.352 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

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

220708 קואורדינאטה X

633190 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בפינת הרחובות מלאכי ועזרא

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
	40	מלאכי	ירושלים

שכונה כרם אברהם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30084	מוסדר	חלק	47	

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 8



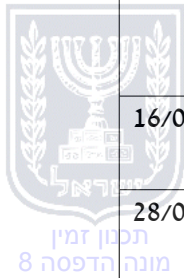
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	<u>62</u>
28/04/1974		222	2004	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 1358.	החלפה	<u>1358</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב /5166</u>
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022א', הוראות תכנית מק/5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק /5022 א</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			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 35 26/06/2023	אוריה שוחט	26/06/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		16: 50 27/11/2023	משה שפירא	22/06/2023	84	1: 100	רקע	תיעוד ושימור
לא		19: 35 26/06/2023	אוריה שוחט	26/06/2023	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	ע"י הרב יצחק זאב סאלאוויצ'יק		ישיבת הגר"ח	ירושלים	אלקנה	4	053-3127009		neot2007@e trog.net.il
	פרטי	ע"י הרב אברהם מרדכי במברגר		ישיבת הגר"ח	ירושלים	הרב גרוסברג חנוך	7	053-3127009		neot2007@e trog.net.il

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
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל שימור	יועץ	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	02-6255520		shimur@shap iroarc.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

- השלמת קומה ותוספת 2 קומות ויח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם למסמכי התכנית.
- קביעת בינוי להשלמת קומה מאושרת חלקית לקומה מלאה, בהתאם למסמכי התכנית.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 6 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 11 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



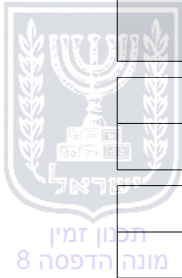
תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	352	מגורים 3
100	352	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	358.96	מגורים ג'
100	358.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם למפורט במסמכי התכנית. 2. תותר השלמת קומה עליונה מאושרת חלקית לקומה מלאה, בהתאם למפורט במסמכי התכנית. 3. יותרו תוספת 2 קומות חדשות, בהתאם למפורט במסמכי התכנית. 4. תותרנה תוספת 6 יח"ד חדשות, בסה"כ 11 יח"ד. 5. לעת מתן היתר בנייה יינתן אפשרות מימוש לחדרי פנימייה לתלמידי המוסד.
ב	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ד	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן לעת מתן היתר הבניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון חניה באמצעות קרן חניה.
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 4. חיוב נטיעת עצים בוגרים בתאום עם מחלקת שפי"ע. 5. תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת הקרקע ו/או השהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפי"ע.
ו	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים של מבקשי הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעסקה.
ח	<p>שימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו שינויים בצורה החיצונית של חזיתות, מרפסות, חומרי גמר ופרטי אבן קיימים בבנין המקורי. 2. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין גבהים ונפחים, מס' קומות, סוג וצורת הגגות.

מגורים ג'	4.1
<p>3. סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>4. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.</p> <p>5. פירוק חלקי המבנה המאוחרים המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות פירוק זהיר.</p> <p>6. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדסה העיר.</p> <p>7. קונסטרוקציה חדשה תהיה פנימית בלבד ולא חיצונית, יותר פירוק והרכבה מחדש של חלקי מבנה שונים וכן אבני החזיתות לפי דרישת המהנדס לצורך עמידה בחיזוק המבנה עפ"י תקן 413.</p> <p>8. תנאי לטופס 4, הריסת עבירות בניה והסרת תשתיות מחזיתות, אישור מחלקת שימור כתנאי לדיון בהיתר על ביצוע כלל פעולות השימור הנדרשות.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	ט



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
36	(2)	(2)	(2)	(2)	5 (1)	11	0	0	213	692	352	1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. התוספות בחזיתות יבוצעו בהינף אחד בכל עמודה בקומות הקיימות. 2. תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8