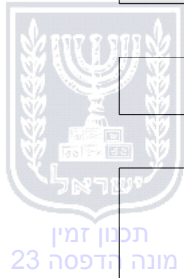


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0445031

תוספת בניה עבור תוספת יח"ד ברח' זכריה 6 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 :  
16/09/2018

להפקיד את התכנית  
14/03/2019

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

קיים בנין ברח' זכריה 6 שכונת כרם אברהם עליו מוגשת הצעת שינוי תב"ע. קיימת תב"ע מאושרת שמס' 7211 א' להרחבות יח"ד וכן תוספת קומה רביעית ליח"ד חדשה שעדיין לא מומשה. וכעת מוגשת תב"ע המציעה גם קומה נוספת חמישית וחלל גג ליח"ד חדשה. וממד"ים, מעלית ומבואה, מרפסות ושינוי מיקום תוספות בניה שאושרו בתכנית 7211 א'



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

תוספת בניה עבור תוספת יח"ד ברח' זכריה 6 ירושלים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0445031

מספר התכנית

0.346 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	220596
קואורדינאטה Y	633118

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' זכריה נמצא בין רח' עמוס לרח' מלאכי בשכונת כרם אברהם.

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

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 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
30082	מוסדר	חלק	84	

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**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
22/04/2004	2705	5292	תכנית זו משנה חלק מתכנית 7211/א וכל יתר ההוראות של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	7211/א
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		0	תכנית מבטלת את ההוראות של תכנית 62	החלפה	מתאר/62



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יצחק רוזנבלו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יצחק רוזנבלו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		30/01/2019	יצחק רוזנבלו	10: 19 30/01/2019		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		31/07/2016	יצחק רוזנבלו	09: 50 31/07/2016		לא

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	ברוך וינברג			ירושלים	זכריה	6	02-5384283		
	פרטי	שושנה וינברג			ירושלים	זכריה	6	02-5384283		

**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		יניב אבות			ירושלים	זכריה	6	02-5818634	02-5818637	
בעלים		משה אלעזר ארנרייך			ירושלים	זכריה	6	02-5818634	02-5818637	
בעלים		עמליה חיה ארנרייך			ירושלים	זכריה	6	02-5818634	02-5818637	
בעלים		ברוך וינברג			ירושלים	זכריה	6	02-5818634	02-5818637	
בעלים		שושנה וינברג			ירושלים	זכריה	6	02-5384283		
בעלים		גיטל זילברמן			ירושלים	זכריה	6	02-5818634	02-5818637	
בעלים		יצחק לוי			ירושלים	(1)	6	02-5818634	02-5818637	
בעלים		לאה לוי			ירושלים	זכריה	6	02-5818634	02-5818637	

(1) כתובת : זכריה 6.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יצחק רוזנבלו			אפרת	המנורה	3	02-5818634		missrad@etr og.net.il
	מודד	יעקב סומך	322		ירושלים	מקוה ישראל	10	02-5373837	02-5370233	
	מתכנן	יהודה שורצמן			ירושלים	(1)	5	02-5818634	02-5818637	

(1) כתובת : אהרן פישל 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 קומה חמישית וחלל גג מעל בניין קיים בעל 3 קומות קיימות, וקומה רביעית מאושרת (ולא קיימת) (ליח"ד נוספת) לצורך תוספת יח"ד חדשה.  
תוספות בניה עבור הרחבות יח"ד קיימות בחזית אחורית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

- שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב'
- קביעת בינוי לתוספות בניה ע"י תוספות קומה וחלל גג רעפים עבור יח"ד חדשה.
- קביעת בינוי לתוספת בניה וקומה רביעית שאושרו בתכנית 7211 א'.
- קביעת בינוי לתוספת ממד"ים.
- קביעת בינוי לתוספת מעלית ומבואה.
- קביעת בינוי לתוספת מרפסות
- קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- קביעת סך השטחים ל - 779.67 מ"ר מתוכם 660.63 מ"ר שטחים עיקריים 119.04 מ"ר שטחי שרות.
- קביעת השימושים בשטח למגורים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- הגדלת מס' קומות מ-3 קומות קיימות וקומה רביעית מאושרת ל-5 קומות וחלל גג רעפים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות שימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

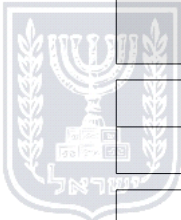
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	347.82	100
סה"כ	347.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	347.82	100
סה"כ	347.82	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בניה עבור הרחבות יח"ד קיימות ע"פ תכנית 7211 א' מאושרת (חלקם בשינוי מיקום) ותוספת ממדי"ם. תותר בנית מרפסות בחזיתות מזרחית ומערבית. תותר תוספת בנית מעלית ומבואות. תותר תוספת קומה במפלס 9.70 + (קומה ג') עבור יח"ד נוספת ע"פ תכנית 7211 א' מאושרת. תותר תוספת קומה במפלס 12.60 + ו 15.60 (קומה ד' וחלל גג) עבור יח"ד חדשה.</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבנין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבנין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג גג הרעפים יתחיל מגובה תקרת הקומה שתחתיו</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>גגות</b></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>אין דרישה לחניות ע"פ תכנית 5166 ב' עבור תוספת 2 יח"ד אחת המאושרת בתכנית 7211 א' והשניה המוצעת בתכנית זו.</p>	
<p><b>ו</b></p> <p><b>שימור</b></p> <p>לא תותר הריסת בנין לשימור. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. תותרנה תוספת בניה לבנין ע"פ המופיע בנספח הבינוי. יש לשמור על פרטי בנין מקוריים.</p>	
<p><b>ז</b></p> <p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. כל עבודות השימור: תכנון, תיעוד, חיזוק ושימור בפועל ע"י מהנדס ואדריכל שימור עלותם תקוּזו מהיטל השבחה.</p>	

4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרת) התש"ל 1970</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הטמעת מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל/ת בית המודל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	18.59	7	44.8	186	779.67			119.04	660.63	346	1	1	מגורים ב' 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) וחלל גג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הקומות יבוצעו בהינף אחד ובמידה ותוספות הבניה בחזית אחורית לא יבנו, תוספת הקומות יהיו בקונטור הבנין הקיים.	

**7.2 מימוש התכנית**

20 שנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23