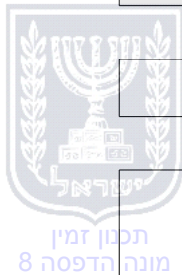


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0643783

הרחבת חלק מיח"ד הקיימות ברח' זכרון יעקב 12, רוממה.



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 :  
06/01/2019

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

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין ברח' זכרון יעקב מס' 12, בגוש : 30234 חלקה 53 וגוש 30235 חלקה 140, בשכונת רוממה, ירושלים. התב"ע התקפה הינה תכנית 063438 אשר אושרה בשנת 2016, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים ג' -בבנין קיים היום 5 קומות וקומת מחסנים חלקית תת קרקעית, סה"כ 80 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות בחזית צידית, (חזית דרום מזרחית) לשם הרחבות יח"ד קיימות, בחזית זו.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין תב"ע מס' 4066 משנת 1991 שאפשרה הרחבות יח"ד קיימות, וכן שינוי תב"ע 4066א' משנת 1998 שאפשרה בנייה בצמיחה מלמטה ללמעלה ללא צורך בבניית עמודות שלמות. וכן שינוי תב"ע 8164 משנת 2005 אשר אפשרה הרחבת יח"ד אחת בקומת קרקע ע"ח לובי הכניסה.

במהלך השנים מאישור התב"ע 4066 הגישו לבנין כמה וכמה בקשות להיתר בניה על מנת לממש את אפשרות ההרחבה של התבעו"ת הנ"ל וכן של תוספת מרפסות זיזיות, כשהמרכזית שבהן היא היתר בניה מס' 95/994.2 אשר אפשרה ל 76 דיירים מתוך הבנין את הרחבת דירתם. בשנת 2017 ניתנה תוקף לתב"ע 63438- אשר אשרה הרחבות יח"ד בחזית הצפון מערבית, אשר נמצאים בהליך הוצאת היתר בניה בתיק מס' 95/994.7

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות. הבניה המסומנת בצהוב מיועדת להריסה.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות מגיש התוכנית הוא בעל דירה בבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית** שם התכנית  
**ומספר התכנית** הרחבת חלק מיח"ד הקיימות ברח' זכרון יעקב 12, רוממה.

**מספר התכנית** 101-0643783

**1.2 שטח התכנית** 3.614 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר, 62א (א) סעיף קטן 16

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** ללא איחוד וחלוקה

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא

**נושא התכנית**



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	219190
	קואורדינאטה Y	633470

1.5.2 תיאור מקום רח' זכרון יעקב מקביל לרח' המ"ג, פינת רח' פתח תקווה ורח' ראשון לציון בשכונת רוממה.

### 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	זכרון יעקב	12	

שכונה רוממה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30234	מוסדר	חלק	53	
30235	מוסדר	חלק	140	

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

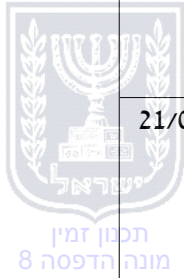
לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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
05/04/2005	2324	5388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8164. הוראות תכנית 8164 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	8164
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



**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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200	1	20/06/2018	אוריה שוחט	11: 04 20/06/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	20/06/2018	ראובן אלסטר	11: 04 20/06/2018		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	פסח שלום למברגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	052-7613622	02-0000000	

**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		פראד* אוברלנד (שטיין)			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דוד אוברלנדר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חווה רוחמה אוש			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף מנחם אוש			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		איטא אייזל			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רות אילן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דוד אלבום			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אריה אמיניאן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יעקב אפשטיין			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שושי אפשטיין			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם ארזואן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		ברכה רחל ארזואן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		אביטל רבקה ארלנגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שמואל ארלנגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שלמה באבד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אברהם בלק			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יצחק פסח ברון			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף ברוקס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		נחמה טובה ברוקס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אהרן ברלינגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		חנה ברלינגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		בערל ישכר גאנצפריד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רבקה אסתר גאנצפריד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		ישראל גבאי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שושנה גבאי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com

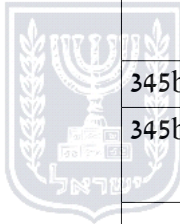


סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אסתר גורטלר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		זאב גורטלר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אלימלך גרוס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		דוד גרוס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		פייגלא גרוס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חנוך זאב גרוסברד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שושנה ביילא גרוסברד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אהרן גרוסמן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יוסף דהב			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		סול דהב			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אברהם דרשן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		הדסה דרשן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		ורדה הורביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רפאל הורביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יהודית היימן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		משה היימן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רשל המר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יהודה הררי רפול			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף יצחק ויינברג			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה ויינברג			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דוד זרוק			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מאיה חנימוב			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		פנחס חנימוב			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		בילא גיטל טוקצינסקי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף דוד טוקצינסקי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אפרת ריקה ישר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		יוסף ישר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אלזת כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אליט כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		בתיה כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		בתיה שושנה כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גילה כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מסעוד כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרגלית כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרי כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		מרים כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		מרים כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		ציון חי כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ראבי כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רוברט כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שמשון כהן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אבנר לוגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אהובה לוי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דן לוי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיים ציון לוי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חיים יעקב לוי עגמי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חנה רחל לאה למברגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		פסח שלום למברגר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוחנן לנדאו			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		לאה לנדאו			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שמואל לנדאו			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה טויבה לנדאו			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		לאה מויאל			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרדכי מויאל			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שאול שלום מונק			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שרה מונק			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אליהו מזוז			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרים מזוז			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אליהו מזרחי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יחזקאל מזרחי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יצחק מזרחי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		משה מזרחי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רחל מזרחי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יהושע מאיר מישקובסקי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אבנר מלמד			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסתר מלמד			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		דבורה מנדלוביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		חיים מנדלוביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330	02-0000000	345bait@gmail.com
בעלים		יעקב מנדלוביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יעקב מנצר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		גיטל מנצר אלבוים			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אבנר נחום			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יפה נחום			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		נפתלי סגל			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		צפורה סגל			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אשר סטוסל			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שרה סטוסל			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חנה סיאני			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יואל סיאני			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רבקה עטייה			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מנחם מנדל יוסף פאליי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רבקה פאליי			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שלומית אסתר פילד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שמואל שמחה פילד			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חברה ממשלתית פרזות			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		גולדה פריד			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיים מרדכי פריד			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		ויקטור צ'קי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרים אליסיה צ'קי			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		חיה מנוחה קלוש			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		משה קלוש			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		משה ברוך קליין			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		רבקה קליין			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חיים יצחק קרמר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		רחל קרמר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אהרון קשני			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מלכה רבינוביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		שלום דב רבינוביץ			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		יוסף רוזנבלט			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שרה רוזנבלט			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		דוד רייכר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יהודית רייכר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יהודית רפפורט			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		מנטונה שוישה			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		נסים שוישה			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יצחק שחר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		עליזה שחר			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		הינדא אילה שטראוס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		יצחק שטראוס			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		חנה יהודית שטרית			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		שמואל שטרית			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		פינקל שטרן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שלום דב שטרן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		אסתר שמייה			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		בצלאל שפיגל			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		הדסה שפיגל			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		אברהם שפיצר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		לאה שפיצר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים		מרדכי שפירא			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		פנינה שפירא			ירושלים	זכרון יעקב	12	073-7419330		345bait@gmail.com
בעלים		גילה גיטה שרייבר			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים				רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	17	02-6237347	02-6237370	
חוכר		מיכאל גוכמן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
חוכר		מירית מרים גוכמן			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
חוכר		ענת גלפנד			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	
חוכר		אהרון כהן פור			ירושלים	זכרון יעקב	12	02-0000000	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לבעל הנכס אוברלנדר דוד דרכון שמספרו 700254276

לבעל הנכס באבד שלמה דרכון שמספרו 111811782

לבעל הנכס ברון יצחק פסח דרכון שמספרו 800250652

לבעל הנכס גרוסמן אהרן דרכון שמספרו z258809

לבעל הנכס מנדלוביץ יעקב דרכון שמספרו EI546902

לבעל הנכס המר רשל דרכון שמספרו JX331127

לבעל הנכס קשני אהרון ת.ז. 7929251.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריה שוחט		אדריכל אוריה שוחט	ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklain@kavn aki.net
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	meimad@me imad-sur.co.il





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבות יח"ד הקיימות בחזית הדרום מזרחית של הבניין הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית הדרום מזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בחזית זו בכל הקומות.

2.2.2 קביעת קווי בניין חדשים, לתוספות הבניה כאמור.

2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-8268.2 מ"ר (מתוכם 7773.0 מ"ר שטחים עיקריים ו-495.20 מ"ר שטחי שירות).

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.



### 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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

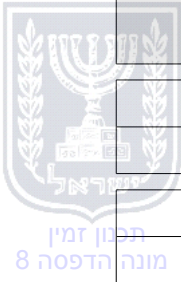
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,614	100
סה"כ	2,614	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,617.71	100
סה"כ	2,617.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	סטיה ניכרת
	א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח הבינוי 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 בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. הוראות שלביות הביצוע המפורטות בתכנית זו הינן מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ד	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. 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. ד. נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי למתן היתר בניה. ה. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ו	ניהול מי נגר
	ייוותרו לפחות 15% 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



4.1	מגורים ג'
	אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14 (1)	80	53	316	138.42	עיקרי	שרות	7773	356.76	2614	1	מגורים	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	6														

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) גובה מעקה גג 14.50.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו תיבנה בהינף אחד לכל עמודה.	לא תותר הקמתן בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ- 15 שנים מיום אישורה.

