

**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



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. כעת מוגשת תב"ע להרחבות יח"ד בחזית האחורית וכן תוספת קומות וחלל גג עבור יח"ד חדשות שה"כ גובה הבנין יהיה 5 קומות וחלל גג בתוך גג רעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0445031

1.2 שטח התכנית 0.346 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 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	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 ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כרם אברהם

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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 מחליפה את תכנית 7211/א בתחומה.	החלפה	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**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 בניה בחזית אחורית ותוספת קומות עבור תוספת יח"ד חדשות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' קביעת בינוי לתוספות בניה ע"י תוספת קומות וחלל גג על המצב הקיים בפועל.
- קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית אחורית.
- קביעת בינוי לתוספת מעלית ומבואה.
- קביעת בינוי לתוספת מרפסות.
- קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- קביעת סך שטחי הבניה.
- קביעת השימושים בשטח למגורים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- הגדלת מס' קומות מ-3 קומות קיימות ל-5 קומות וחלל גג רעפים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות שימור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



### 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 כפופים
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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 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.
ב	<b>הוראות בזמן בניה</b> 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.
ג	<b>גגות</b> בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג גג הרעפים יתחיל מגובה תקרת הקומה שתחתיו
ד	<b>גגות</b> א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדירים אל גג הבנין.
ה	<b>חניה</b> אין דרישה לחניות ע"פ תכנית 5166 ב' עבור תוספת 2 יח"ד אחת המאושרת בתכנית 7211 א' והשניה המוצעת בתכנית זו.
ו	<b>שימור</b> 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.
ז	<b>היטל השבחה</b> 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.

4.1	מגורים ב'
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                      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>                      יש לפנות פסולת בניין 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>                      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

קדמי	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		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											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 ב'	

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

הערה ברמת הטבלה:

סך השטחים והקומות המוצעים בתכנית זו כוללים את המאושר בתב"ע 7211 א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) וחלל גג.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25