

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0661744

תוספות בינוי וקומות לבניין מגורים קיים ברחוב זכריה 4 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:
05/05/2019

להפקיד את התכנית
08/03/2020

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

מבנה מגורים בן ארבע קומות ובו 4 יח"ד בשכונת כרם אברהם :

מדובר במבנה לשימור ומוצע הגדלת מספר הקומות מארבע לחמש קומות מעל קומת מרתף ותוספת גג רעפים ללא שימוש. כן מוצע תוספת אגף אחורי למבנה תוך העתקת חזית לשימור.

סה"כ תוספת של 3 יחידות דיור - אחת ע"י פיצול קומת הקרקע ושתיים בקומות החדשות והסדרת סגירות מרפסות קיימות.

מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>תוספות בינוי וקומות לבניין מגורים קיים ברחוב זכריה 4 ירושלים</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>101-0661744</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>0.456 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

220610 קואורדינאטה X

633120 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב זכריה 4 ירושלים

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
	4	זכריה	ירושלים

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	85	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62.	החלפה	62
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק קטורזה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק קטורזה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב חלקית, מחייב לעניין גובה בינוי, מסי הקומות והוראות השימור.	16: 02 28/01/2020	יצחק קטורזה	28/01/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		12: 52 10/02/2020	יצחק קטורזה	20/09/2018	1	1: 200	רקע	טבלת שטחים
לא	תיק תיעוד- מצוי עותק בתיק התכנית ובמערכת המקוונת	09: 48 05/02/2020	שעיה רוט	27/01/2020	101	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		10: 10 20/09/2018	ראובן אלסטר	25/02/2018	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	אברהם אליעזר מינצברג			ירושלים	זכריה (1)	4	053-6173396		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע לצורך הגשת תכנית זו. מובהר כי אין באישור התכנית להצביע על זיקה קניינית של מגיש התכנית בקרקע הכלולה בתחום התכנית..

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
אדריכל	עורך ראשי	יצחק קטורזה	112002	פרטי	ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
	יועץ	עמיר פרבר			ירושלים	שמואל הנגיד	1	02-6222790		rozenblum4@gmail.com
עורך תיק תיעוד	אדריכל	שעיה רוט	00124929		ירושלים	שלומציון	4	052-8607973		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוספות בינוי ותוספת קומה לצורך הרחבת יחידות דיור והוספת יחידות דיור במבנה לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף
2. קביעת בינוי עבור תוספת שטחים למגורים ומחסנים.
3. תוספת 3 יח"ד וקביעת מס' יחידות הדיור על 7 יח"ד.
4. שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
5. קביעת הוראות לחניה במגרש.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת הוראות הריסה.
9. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 מבנה לשימור	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
לשימור	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 2	456	100
סה"כ	456	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	452.03	100
סה"כ	452.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	מקלטים
	ביטול המקלטים הקיימים לטובת מחסנים יותר רק לאחר שיאושר בהיתר בניה ויבנה בפועל פתרון מיגון חלופי לכל יח"ד הקיימות והמוצעות בבניין
ב	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	שימור
	<p>1. תותר העתקת החזית הדרומית המיועדת לשימור כולל המרפסת המסומנת בנספח הבינוי בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. מהנדס ראשי יבצע תמוך זמני של התקררות הקיימות קדם פרוק קירות ואלמנטים לשחזור.</p> <p>ב. אדריכל השימור יספק מפרט טכני להעתקה הכולל סימון הפריטים בחזית הקיימת להעתקה, ציון דרישת ניקוי האלמנטים הנדרשים להסרה, הנחיות לאחסון וכל מידע נדרש נוסף בהתאם להוראות מהנדס שימור מלווה.</p> <p>ג. יבוצעו בדיקות הנדסיות מוקדמות להבנת טכנולוגיית הבניה הקיימת, חומרי הבניה, אופן הבניה והקיבוע של האלמנטים ע"י מהנדס השימור המלווה. ההעתקה תבוצע רק במידה והמהנדס יאשר את התכנותה ואופן ביצועה, ומבלי לגרום להרס נוסף במבנה ההיסטורי.</p> <p>ד. מהנדס השימור המלווה יספק מפרט טכני לאופן הפרוק הזהיר או הידני של האלמנטים, ללא פגיעה בהם (כגון זיזי אבן, אבני עיטור פינתיות ושאר האלמנטים הנדרשים להעתקה).</p> <p>ה. עבור אלמנטים היסטוריים בבטון טרומי להעתקה- המפרט הטכני של מהנדס השימור המלווה יכלול הוראות לשחזורם היות ומצבם הפיזי אינו טוב, כולל חומרי הבניה והרכב הבטון הנדרש לשחזור.</p> <p>ו. במהלך פרוק אלמנטים טרומיים אלה ישמרו דגימות של עמודונים, בקבוקונים וכל סוג אלמנט בטון טרומי היסטורי הקיים במקום על פי הנחיות מהנדס השימור המלווה.</p> <p>ז. באחריות מהנדס השימור המלווה הטמעת הפריטים להעתקה בתאום עם מהנדס ראשי של המבנה, הכנסתם באופן אינטגרלי בתכנון ותוך שימור החזית המקורית בבניית החזית החדשה. המהנדס יספק פרטים הנדסיים מותאמים לעיטורים הנדרשים להעתקה ויבחר את הטכנולוגיית המתאימה לשחזורם.</p> <p>ח. הקבלן יבחר לביצוע העבודה יהיה בעל ניסיון מוכח בעבודות שימור ושחזור מבנים.</p> <p>2. הגג החדש המוצע יהיה בהתאם לגג ההיסטורי, כולל שיפוע ופרט מזחלות מחייב</p> <p>3. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>ב. תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.</p> <p>ג. פרוק תוספות בניה מאוחרות ועבירות בניה שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו.</p> <p>ד. תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים</p> <p>4. תנאי לטופס איכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי היתר ועל בסיס</p>

4.1	מגורים ג'
	ממצאי תיק תיעוד מלא.
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כל שינוי יחשב סטייה ניכרת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, באותו סוג וגוון אבן וכיחול של הבניה הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה כאמור בקומת הקרקע יהיו כמצוין בתשריט.</p>
ו	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל -1970</p>
ז	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין, תיאום חזיתות המבנה, חמרי ציפוי הבניין ופרטי הגמר עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול פרטי בנייה טיפוסיים. וכן כל פרט בניין אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>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 וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום המתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהא הריסת כל המסומן להריסה. עבור כל יח"ד: הריסת כל עבירות הבניה והסרת המפגעים החזותיים מהחזיתות.</p> <p>ה. הסרת כל השילוט מחזיתות הבניין.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	מגורים ג'
	העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
י	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38 חיזוק מבנים עפ"י תקן 413 : היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413. הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים 1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם. חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודות פיתוח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר עפ"י סעיף 23.3.1 בתמ"א 4/ב/34 ייוותרו לפחות 20% 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(4)	(3)	(3)	1	5 (2)	17.91 (1)	7	40.31	1025.39	58.59	55.44	168.68	742.68	456	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

הערה ברמת הטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים.
בנוסף לרשום מעלה שטחי מרפסות זיז מאושרות קיימות: 26.64, שטחי מרפסות זיז מוצעות: 17.77.
שטחי מרפסות גג מאושרות קיימות: 7.98, שטחי מרפסות גג מוצעות: 42.48.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) רצפת קומת חלל גג הרעפים, מעבר לגובה הזה תותר הקמת גג רעפים תקני בתיאום מח' שימור..
- (2) 5 קומות וגג רעפים טכני..
- (3) כמופיע בתשריט.
- (4) *כמופיע בתשריט* בנוסף תותר העתקת מרפסת מקורית לשימור בחזית הדרומית אל מעבר לקו הבניין המסומן..

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10