

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0649111

תוספת קומות והרחבות דיור רח' עמוס 20 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:
14/04/2019

להפקיד את התכנית
03/09/2019

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

מס' 101-0649111, שם תכנית : תוספת קומות והרחבות דיור, רח' עמוס 20, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 109 בגוש 30082, רח' עמוס 20, בשכונת כרם אברהם בירושלים, הבנין המקורי הוא בן 3 קומות מעל קומת הכניסה וקומה אחת מתחת מפלס הכניסה.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית המתאר 62, ייעוד החלקה היא אזור מגורים 3.
- בתכנית זו מוצעות תוספות בחזיתות הבנין להרחבת יח"ד קיימות, כמו"כ, מוצעות להכשרה 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות.
- התכנית מתייחסת לשימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.

רקע תכנוני לתכנית

- באתר העיריה לא נמצא ההיתר המקורי של הבנין, גם לא נמצאו היתרים לתוספות, כמו"כ, לא אושרה תב"ע נקודתית בחלקה נשוא תכנית זו.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, קיימות בבנין תוספות שאינם מהבנין המקורי ומסומנות בתכנית להכשרה/הריסה.
- הקומות המוצעות להכשרה במסגרת תכנית זו, מסומנות בנספח הבינוי בקו אדום מקוקו.
- השטחים המאושרים הם עפ"י הקיים בפועל בקומות המקוריות של הבנין ואינם מהוים אמירה סטטורית.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין, ומצורף בזה טופס עמדת בעלים.

שם עורך התכנית אוריה שוחט, אדריי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומות והרחבות דיור רח' עמוס 20 ירושלים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	101-0649111	
	0.293 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
	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

220578 קואורדינאטה X

633058 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' עמוס לרח' נחום

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	עמוס	20	

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	109	

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 9



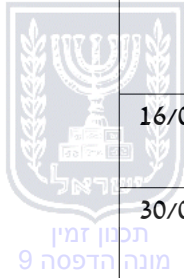
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022א', הוראות תכנית 5022א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
ב/5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166ב', הוראות תכנית 5166ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



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	מחייב לענין מסי קומות וקווי בנין	20:35 05/06/2019	אוריה שוחט	05/06/2019	1	1:100	מחייב חלקית	בינוי
לא		12:00 06/07/2018	אוריה שוחט	06/07/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	עותק אחד מצוי בתיק התכנית	18:00 06/08/2019	אנה לדיז'נסקי	06/08/2019	57	1:1	רקע	תיעוד ושימור

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	רחל וולך קראוס			ירושלים	עמוס	20	02-5663520	02-5663520	
	פרטי	שמואל פריזל			ירושלים	עמוס	20	053-3144634	053-3144634	

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	אוריה שוחט	10729		ירושלים	בלומנפלד	3	072-2833858	072-2833859	ciim@enativ.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכלית שימור	אדריכל	אנה לדיז'נסקי	113048		ירושלים	אלרואי דוד	5	054-4880911	054-4880911	anaarch.ia@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 בניה בחזיתות הבנין ותוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מס' קומות מ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים.
- הגדלת מס' יח"ד מ-6 ל-8 יח"ד.
- קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- קביעת שטחי הבניה המירביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה.
- שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



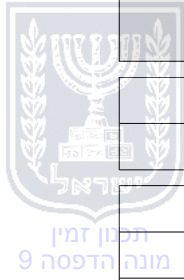
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
לשימור	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1



3.2 טבלת שטחים

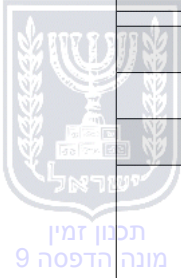
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	293	100
סה"כ	293	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	295.35	100
סה"כ	295.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. תותרנה הרחבת יח"ד קיימות בחזיתות הבנין, בהתאם לנספח הבינוי. 2. תותר תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למדרגות מוצעות.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. תיאום עם מפקדת הג"א. 5. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מח' המים והביוב. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה ע"י מבקש הבקשה להיתר בשטח נשוא הבקשה להיתר. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד המחלקות הבאות בעיריה: כבאות, נגישות, תברואה. 8. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. 9. שילוב הוראות לשימור המבנה כולל פרטים מקוריים. 10. מתן טופס איכלוס מותנה בטיפול והסדרת תשתיות המבנה. 11. תנאי למתן טופס 4 יהיה תיאום סוג וגמר האבן עם מחלקת השימור בעירית ירושלים. 12. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 13. תנאי לאיכלוס המבנה - שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי היתר. 14. בדיקת חיזוק המבנה: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים.</p>
ו	<p>תכנון הנדסי</p> <p>1. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, הבדיקה תיעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים, על בסיס דו"ח מפורט שיוצג לבדיקת יועץ השימור של העיריה ויחליט על שיטת חיזוק המבנה במידת</p>



4.1	מגורים ג'
	הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזית המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר הבניה בכפוף לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ח	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
ט	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"יח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>פסולת בניין</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
יא	<p>היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
יב	<p>שימור</p> <p>1. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוף, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות. 2. חזיתות המבנה המקורי ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות או במרפסות, יפתחו פתחים שנאטמו בעבר. 3. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא השימור, כולל חומרי גמר. 5. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור.</p>
יג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין נושא השימור, כל שינוי ייחשב סטיה ניכרת. 4. נספח הבינוי יהיה מחייב לענין גבהים ונפחים, יקבע גובה אבסולוטי בנספח הבינוי ובהוראות, הוספת קומות ונפחים תיחשב סטיה ניכרת.</p>
יד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>



מגורים ג'	4.1
2. השטחים חדורי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
10	1	5	(1) 18.25	27	8	344	1008	137	87	127	657	293	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הרחבת יח"ד קיימות בחזית קדמית	תוספות הבניה תיבננה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2	הרחבת יח"ד בחזית אחורית	תוספות הבניה תיבננה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
3	תוספת קומות	תוספת הקומות תיבננה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9