

101427

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

26.09.2011

נתקבל

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס': 4313 ב'

שם התכנית: הרחבות יח"ד ויח"ד חדשה ברח' עמוס 19  
בשכונת כרם אברהם ירושלים

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' <u>4313 ב'</u></p> <p>הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בשיבה מס' <u>4313 ב'</u> ביום <u>26.9.11</u></p> <p><u>א. א. א. א.</u> מיועץ תכנון יועץ תועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית

תכנית מס' 4313 ב'

תכנית מס': 4313 ב' שם תכנית: הרחבות יח"ד ויח"ד חדשה ברח' עמוס 19 בשכונת כרם אברהם ירושלים.

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:  
מוצעת תכנית להרחבה של יח"ד בבנין ותוספת יח"ד חדשה.

רקע תכנוני לתכנית:  
על בנין זה מאושרת ת.ב.ע. 4313 + א' שכבר ניתנה בעבר הרחבות, כיום עם ההרחבות המאושרות שבוצעו ברובם הדירות עדיין קטנות והדיירים מעוניינים בהרחבות.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל:  
הבניה הקיימת בפועל הינה בנין מקורי + הרחבות מאושרות, ישנה בניה לא חוקית המוצעת להריסה.

אחר:  
בעלי הבנין מבקשים לקבל בחיוב את הצעתם.

שם עורך התכנית: \_\_\_\_\_

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו מהווה חלק ממסמכיה הסטטוריים

## מחוז ירושלים

### תכנית מס' 4313 ב'

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
 ומספר התכנית:  
 הרחבת יח"ד ויח"ד חדשה ברח' עמוס 19  
 בשכונת כרם אברהם ירושלים

מספר התכנית 4313 ב'

1.2 שטח התכנית: 592 מ"ר

1.3 מהדורות - שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון 16.5.11

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית • תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת • כן

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התכנית • ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
 או הרשאות.

סוג איחוד

ואחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי • לא

## תכנית מס' 4313 ב'

### 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כללים מרחב תכנון מקומי: ירושלים

קוארדינטה Y דרום-צפון: 633107

קוארדינטה X מערב-מזרח: 220540

1.5.2 תאור מקום: רח' עמוס 19 בין רח' עובדיה לרח' צפניה

שכונת כרם אברהם, ירושלים

1.5.3 רשויות מקומיות

בתכנית:

רשות מקומית: ירושלים

התייחסות לתחום

הרשות • חלק מתחום הרשות.

1.5.4 כתובת שבה חלה

התכנית

ישוב: ירושלים

שכונה: כרם אברהם

רחוב: עמוס

מס' בית: 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מס' גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	מוסדר	חלק מהגוש	61	לא רלוונטי

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/ תאי שטח מתכניות קודמות שלא

נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/ תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## תכנית מס' 4313 ב'

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת תכנית זו ומבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	י' תמוז התשי"ט 16.7.59
4313 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4313 רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4313 ממשיכות לחול.	י.פ. 4092 עמ' 1962	כ"ה אדר תשנ"ג 18.3.1993
4313 א' ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4313 א' רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 4313 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 4617	ט"ז שבט תשנ"ח 12.2.1998
ב/5166 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה.	י.פ. 6052	21.1.10 ו' שבט התשי"ע
5022 ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעלית.	י.פ. 4393	22.3.96 ב' ניסן התשנ"ו

## תכנית מס' 4313 ב'

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מס' גליונות	מס' עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	16.5.11	1	/	1:100	מנחה *	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	16.5.11	---	15	לא רלוונטי	מחייב	חוראות התכנית
	ועדה מחוזית	יעחק רוזנבלו	16.5.11	1	/	1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 החוראות על התשריטים.  
\* למעט מס' יחיד המירבי, הגובה המירבי, מס' הקומות המירבי וקווי הגבין המירביים שהגנים מחייבים.

## תכנית מס' 4313 ב'

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מניש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מניש התכנית
	שולמית הוכנברג	009611591		רח' עמוס 19 ירושלים			0527658183			

## 1.8.2 יזם במועל - לא רלוונטי

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מס' זהות	מס' רשיון	שם ומס' תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	יוסף סלימן	261677		רח' עמוס 19 ירושלים					
	יוסף סלימן	26167		רח' עמוס 19 ירושלים					
	אסתר עזרא	5184306		רח' עמוס 19 ירושלים					
	תמר משולמי	054993589		רח' עמוס 19 ירושלים					
	אסתר עזרא	051843068		רח' עמוס 19 ירושלים					
	גילה משולמי	054993597		רח' עמוס 19 ירושלים					
	מרדכי זאב שיף	50058387		רח' עמוס 19 ירושלים					
	יצחק שיף	50963610		רח' עמוס 19 ירושלים					
	אסתר זוסמן	5173533		רח' עמוס 19 ירושלים					
	נעמי לינדבאום	55924427		רח' עמוס 19 ירושלים					
	דוד כהן	23842149		רח' עמוס 19 ירושלים					
	ברכה כהן	014217731		רח' עמוס 19 ירושלים					
	חנה שנדל יפה מונטג	054581053		רח' עמוס 19 ירושלים					

בעלים  
נוספים

				רח'י עמוס 19 ירושלים			4143927	חמדה שני	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			482085	שמעון שני	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			017642224	יחזקאל סלומון	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			51498384	גבריאל יעיש	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			54922720	אסתר יעיש	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			700567232	דוד קרויס	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			025620436	חיה ריזל קרויס (בריזל)	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			29507290	שלים נחום שינברגר	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			2513030	יהודית למברגר	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			22526909	נתן זילברשטיין	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			59777748	חנה שרה זילברשטיין	
				רח'י עמוס 19 ירושלים			009611591	שולמית הוכברג	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' רשיון	מס' זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
			9933021	רח'י חנן 41 אפרת	23156	1393787	יעחק רוזנבלו	אדריכל
Yehudashw1@bezeqint.net	5818637	0573158270	5818634	רח'י פישל 5 ירושלים		180560-5	יהודה שורצמן	מתכנן
Moshe big hazan@walla.co.il	5816642	0505566946	5816642	רח'י מקוה ישראל 10 ירושלים	322		יעקב סומד	מודד



## תכנית מס' 4313 ב'

### 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	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. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

#### 2.1 מטרת התכנית

- תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- תוספת קומה לשם הרחבות יח"ד.
- תוספת יח"ד חדשה.

#### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה להרחבת יח"ד במפלסים  $\pm 0.00$ ,  $+3.05$ ,  $+6.45$ ,  $+9.95$ .

- קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה במפלס  $+12.85$  לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחתיה ותוספת יח"ד חדשה.

- קביעת בינוי להגבהת חדר מדרגות המשותף כך שיאפשר יציאה לגג הבנין החדש.

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

- 2.2.4 קביעת שטחי בניה על סך  $1210.15$  מ"ר מתוכם  $1107.28$  מ"ר שטחים עיקריים ו-  $102.87$  מ"ר שטחי שירות.

2.2.5 הגדלת מס' קומות מ- 4 קומות מאושרות ל- 5 קומות.

2.2.6 קביעת השימושים בשטח למגורים וחזית מסחרית.

2.2.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

## תכנית מס' 4313 ב'

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם 0.592

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ תב"ע מאושרת מס' 4313 + א'	1107.28		+ 333.43	773.85	מ"ר	מגורים
	13		1	12	מס' יח"ד	
	18.04		---	18.04	מ"ר	מסחר

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הריסה		
1	1	מגורים ג'.

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד: מגורים ג'.

4.1.1 שימושים: מגורים וחזית מסחרית עבור חנות

4.1.2 הוראות:

## א. הוראות בינוי:

תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס 0.00), בקומה ב' (מפלס +3.05), בקומה ג' (מפלס +6.45) ובקומה ד' (מפלס +9.95) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים (מפלס +12.85) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה ולשם יצירת יח"ד חדשה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- יותר הגבהת חדר מדרגות המשותף כך שיאפשר יציאה לגג הבנין החדש בהתאם לנספח מס' 1.

## ב. עיצוב אדריכלי:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

## תכנית מס' 4313 ב'

### ג. מבנים להריסה:

1. המבנים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

### ד. תנאים למתן היתר בניה:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- תיאום חזיתות המבנה לרבות הפתחים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, צוברי גז, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- בדיקה וחוו"ד של יועץ קונסטרוקציה בנוגע להריסה ובניית קיר תמך בחלקו הצפוני של המגרש.
- תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הבניה.

### ה. פסולת לבנין:

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.

### ו. חניה:

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

### ז. חזית מסחרית:

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

גודל השטח המסחרי מוגדר כמסחר שכונתי מצומצם וגודלו בקומת המסד יהיה 18.04 מ"ר.

## תכנית מס' 4313 ב'

### ח. סטיה ניכרת:

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- מבנים להריסה (4.1.2 ג') הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

### ט. הוראות תמ"א 38:

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י , 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 , 2 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 / נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008.
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### י. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

יותר בתכנית שטח חדיר למי נגר בהיקף שלא יפחת מ – 20% , השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר מחלחל כגון חצץ או חלוקים.

**תכנית מס' 4313 ב'**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

קווי בנין	מס' קומות		תכסיית %	גובה מבנה (מטר)	מס' יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטח בניה	שטחי בניה		גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד					
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת								
אחורי	צידו שמאלי	צידו ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			שדות	עיקרי	שדות	עיקרי						
כמסומן בתשריט				--	5	47.69	+ 18.25	13 +חנות	204%	1210.15	---	---	102.87	1107.28	592	1	מגורים ג'

הערה לטבלה:

ישטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וביהתרים) התשי"ב - 1992.  
 \* מספור יחיד הינם עפ"י נסח טאבו. חלקות משנה: 1-10, 12-14.

**תכנית מס' 4313 ב'****6. הוראות נוספות**

לא רלוונטי

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע:**

- הבניה בחזיתות תבוצע בהינף אחד לכל חזית בנפרד, לא תותר בניה על עמודים.
- הבניה בגג תבוצע בהינף אחד.

**7.2 מימוש התכנית:**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו עד 15 שנים מיום אישורה.

תכנית מס' 4313 ב' .8 חתימות

8.1 חתימות:				
תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.9.11	שולמית הוכנברג	009611591	שולמית הוכנברג	מגיש התכנית
		261677	יוסף סליימן	בעלי עניין בקרקע
		26167	יוסף סלימן	
		5184306	אסתר עזרא	
		054993589	תמר משולמי	
		051843068	אסתר עזרא	
		054993597	גילה משולמי	
		50058387	מרדכי זאב שיף	
		50963610	יצחק שיף	
		5173533	אסתר זוסמן	
		55924427	נעמי לינדבאום	
		23842149	דוד כהן	
		014217731	ברכה כהן	
		054581053	חנה שנדל יפה מונטג	
		4143927	חמדה שני	
		482085	שמשון שני	
		017642224	יחזקאל סלומון	
		51498384	גבריאל יעיש	
		54922720	אסתר יעיש	
		700567232	דוד קרויס	
		025620436	חיה ריזל קרויס (בריזל)	
		29507290	שלום נחום שינברגר	
		2513030	יהודית למברגר	
		22526909	נתן זילברשטיין	
		59777748	חנה שרה זילברשטיין	
		009611591	שולמית הוכנברג	
18.9.11	יצחק רוזנבלו רח' הגפן 4 אפרת רשיון מס' 23156	1393787	יצחק רוזנבלו	עורך התכנית