

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 14214
שם תוכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' עמוס 5, כרם אברהם.

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

<p> חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ _____ לאשר את התוכנית </p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> _____ יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**מס' תוכנית: - 14214****שם תכנית: הרחבות ותוספת יח"ד ברח' עמוס 5, כרם אברהם, ירושלים.****תאור התכנית והרקע להגשתה**

- מדובר בבנין על חלקה 45 בגוש 30082 רח' עמוס 5, שכי כרם אברהם, ירושלים, התב"ע התקפה הינה תוכנית המתאר לירושלים, 62, וייעוד החלקה אזור מגורים 3.

- בבנין קיים היום 3 קומות, ו-5 יח"ד.

- התוכנית מציעה הרחבות דיור ל-3 יחידות דיור קיימות ואחוריות, וכן תוספת 2 קומות חדשות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

רקע תכנוני לתכנית

לבנין היתר בניה מקורי מס' 58/632 וכן היתר בניה נוסף שמספרו: - 80/420 שאיפשר לבנות את הקומה השלישית.

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.

שם עורכת התוכנית – אדריכלית אורית קליגלר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבות ותוספת 2 יח"ד ברח' עמוס 5 כרם אברהם.
		מספר התוכנית	14214
1.2	שטח התוכנית		381 מ"ר.
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	15/10/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה X	220510
		קואורדינטה Y	633990
1.5.2	תיאור מקום		רח' עמוס, סמוך לרח' מלכי ישראל, בשכונת כרם אברהם, בירושלים.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	ירושלים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
		שכונה	כרם אברהם
		רחוב	עמוס
		מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	• מוסדר	• חלק מהגוש	45	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תוכנית זו מבטלת הוראות תוכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
5166/ב'	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב'. הוראות תוכנית 5166 ב' תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית: וי שבט התשי"ע שנה לועזית: 21/1/2010
5022	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5022, הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 4393	שנה עברית: בי ניסן התשנ"ו שנה לועזית: 22/3/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	15/10/2012	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	15/10/2012	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזית	אדרי אורית קליגלר	15/10/2012	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה חלקית*	נספח בינוי 1

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

* גובה, מסי יחיד קוי בניין ומרפסות בנסיגות בינוי, שהינם מחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
30069-17				02-5380479	רח' עמוס 5 כרם אברהם, ירושלים.	תאגיד	-	רשות מקומית	-	ת.ז. 314020744	רוזנבוים פנחס	-

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5380334	רח' עמוס 5, ירושלים.	תאגיד			009763798	הרפנסגרשון-גרשום	-	• בעלים
				רח' עמוס 5, ירושלים.				41910290	עידן נסריה	-	• בעלים
			02-5383571	רח' עמוס 5, ירושלים.				090511770-ד	נקר יחזקאל	-	• בעלים
			02-5374176	רח' עמוס 5, ירושלים.				59270355 2203144	יודלביץ יהושע יודלביץ חנה	-	• בעלים
			02-5380479	רח' עמוס 5, ירושלים.				880870	אלעזרף משה	-	• בעלים
				רח' עמוס 5, ירושלים.				55700090 314020744	רוזנבוים מרים לאה רוזנבוים פנחס	-	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Aklain @ Enativ.com	5003469		02-5003469	רח' זכרון יעקב 10 ים	תאגיד		0010729	024528844	גבי אורית קלינגלר	אדריכל	• עורך ראשי
			02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 ים			502	2408938	מר ראובן אלסטר	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

להרחבות ליחידות הדיור הקיימות
-תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי להרחבות דיור בקומות קרקע, ראשונה ושניה. בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית ורביעית לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, על 5 יח"ד קיימות, סה"כ 7 יח"ד.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
- 2.2.4 קביעת היקף שטחי הבניה ל-940 מ"ר מהם 832 מ"ר שטחים עיקריים ו-108 מ"ר שטחי שירות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.381 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י היתר מס' : 80/420		832	466.6+	365.40	מ"ר	מגורים
		7	2+	5	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	עצים לשימור	1	אזור מגורים ג'
1	1		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
100	מגורים ג'	381	מגורים 3
100	סה"כ	381	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2

א. הוראות בינוי:

1. תותר הרחבות יח"ד קיימות בקומות קרקע, ראשונה, ושניה.
2. תותר תוספת 2 קומות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
3. מרסות ליח"ד הדיור יבוצעו בנסיגות בבינוי ולא יבלטו מקוי הבניין, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה ממנה תחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

ב. עיצוב אדריכלי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ג. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 7 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת, מעבר למוצע בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4. 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, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה
5. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיפוץ חזיתות הבניין, הסרת צינורות מקירות הבניינים, הסרת אנטנות, טיפול בגדרות, טיפול במזגנים, כמו כן ציפוי הבניין באבן ככל שיידרש.
6. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות התוכנית זו, את המתקנים המשותפים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, קולטי שש, אנטנות וכד'
7. תנאי לקבלת היתר יהיה הריסת כל המבנים וסגירות המרפסות שנבנו ללא היתר.

ד. עצים לשימור:

1. העצים המסומנים בצבע אדום בתשריט מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם,

ה. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

ו. היטל השבחה:

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

ז. פסולת בניין:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970

ח. הריסה:

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה.

ט. חיזוק עפ"י תמ"א 38:

היתר הבניה 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 2413 (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/א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

י. סטייה ניכרת:-

א. 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

ב. שלביות הביצוע יהיה בהינף אחד להרחבות הדיור והינף אחד לתוספת הקומות, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ג. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ד. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ה. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של עבירות הבניה של מבקשי בקשה להיתר, הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

יא. הוראות שימור:-

- א. לא תותר הריסתו של הבנין לשימור.
- ב. לא תותר כל פגיעה באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.
- ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי-	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד/ לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
				-	5	17.10	48%	16	7	247%	940	-	-	108	832	381	1	מגורים ג'
כמפורט בתשריט.																		

הערות לטבלה:

ישטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחמים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי

7. ביצוע התוכנית

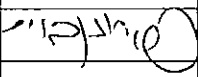
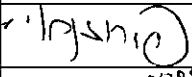
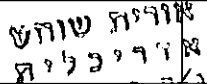
7.1 שלבי ביצוע

1. בניית הרחבות הדיור ליחידות הדיור הקיימות תבוצענה בהינף אחד.
2. בניית הקומות החדשות תבוצענה בהינף אחד.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			009763798	הרפנסגרשון-גרשום	בעלי עניין בקרקע
			41910290	עידן נסריה	
			090511770-ד	נקר יחזקאל	
			59270355	יודלביץ יהושע	
			2203144	יודלביץ חנה	
			880870	אלעזרוף משה	
			55700090 314020744	רוזנבוים מרים לאה רוזנבוים פנחס	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				לא רלוונטי	
			314020744	רוזנבוים פנחס	מגיש התוכנית
23/10/11	 אוריית שוחט אוריית פלית 009763798	-	024528844	אורית קליגלר	עורך התוכנית