

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0078899

תוספת קומה ותוספת 2 יח"ד ברח' עמוס 12 כרם אברהם.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית לחלוקה ביזום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

  
יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה

- מדובר בבנין רח' עמוס 12 בשכונת כרם אברהם. בגוש :- 30085 חלקה :- 105  
בבנין קיים היום :- קומה וחצי המשמשים למסחר- עבור בנק פועלי אגודת ישראל, חצי קומת מחסנים וקומת  
קרקע.  
ו-2 קומות מגורים עם 5 יח"ד.  
בשנת 1999 אושרה תב"ע 6416 אשר אישרה להרחיב את היח"ד הקיימות בקומה שניה לקומה שלישית, תב"ע זו  
עדיין לא מומשה.  
כעת מבקשים לשנות את הקומה השלישית מהרחבות לתוספת 2 יח"ד חדשות,  
ותוספת קומה רביעית מובלעת בחלל הגג ע"י העברת יח"ד מאושרת מקומה שניה לקומה רביעית

רקע תכנוני לתכנית

לבנין תב"ע שמספרה :- 4381 שאושרה בשנת 1993 ומכוחה אישרו היתר בניה מס' 92/221.4,  
בשנת 1999 אושרה תב"ע להרחבות שמספרה 6416 אשר לא מומשה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, התוספות המסומנות בקו אדום הינן מוצעות ואינן  
קיימות בפועל.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע בבניה על רכוש משותף ו/או על זכויות בניה משותפות  
מגישי התוכנית הינם בעלי דירה בבנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומה ותוספת 2 יח"ד ברח' עמוס 12 כרם אברהם.
		מספר התכנית	101-0078899
1.2	שטח התכנית		0.407 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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

220551 קואורדינאטה X

633004 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' עמוס, פניה מרח' מלכי ישראל, ומרח' צפניה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עמוס	12	

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	105	5, 11

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022/א, הוראות תכנית מק/5022/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/5022/א
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב, הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166/ב
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	ביטול	62
11/07/1999	4710	4783	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 6416.	ביטול	6416

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית שוחט (קליגלר)				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אורית שוחט (קליגלר)			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	15/08/2013	שוחט (קליגלר) אורית		15/08/2013	מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומסי יח"ד.	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/08/2013	שוחט (קליגלר) אורית		15/08/2013		לא

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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פייגי וקסלשטיין			ירושלים	מעלות דפנה	125	02-5325017	02-5325017	
	שרה קלוסקה			אשדוד	עקביא בן מהללאל	7	08-8653345	08-8653345	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פייגי וקסלשטיין			ירושלים	מעלות דפנה	12	02-5325017	02-5325017	
בעלים	יצחק לפה			ירושלים	עמוס	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שלמה קהן			ירושלים	עמוס	12	02-0000000	02-0000000	
בעלים	שרה קלוסקה			אשדוד	עקביא בן מהללאל	7	08-8653345	08-8653345	
בעלים			בנק פועלי אגודת ישראל	ירושלים	עמוס	12	02-0000000	02-0000000	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עקב בעיה טכנית של מערכת המחשוב יימסרו יתר בעלי העניין בקרקע בדף מצורף, בתאום עם מערכת המחשוב של מבאת

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 101-0078899 - שם התכנית: תוספת קומה ותוספת 2 יח"ד ברח' עמוס 12 כרם אברהם.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוחט (קליג'ר)			ירושלים	זכרון יעקב	10	02-5003469		aklaim@kavn aki.net
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522294	



## 1.9 הגדרות בתכנית

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. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה ו-2 יח"ד חדשות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'

2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

o קביעת בינוי לתוספת 2 יח"ד חדשות בקומה שלישית, בהתאם לנספח בינוי

o קביעת בינוי לתוספת קומה רביעית מובלעת בחלל הגג, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 1493.5 מ"ר (מהם: - 1216.5 מ"ר שטחים עיקריים ו-277 מ"ר שטחי שירות)

2.2.5 הגדלת מסי קומות מ-4 קומות ל- 5 קומות מעל ה 0.00 ו-קומת מרתף.

2.2.6 קביעת תוספת של 2 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.

2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית, כאמור.

2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.8 קביעת הוראות בגין הריסה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.407			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+2	7	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	639	+222.5	861.5	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	355		355	מסחר קיים בקומת מחסנים ובקומת קרקע.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3,2
מגורים ג'	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	3,2
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	38	9.36
מגורים מיוחד	368	90.64
סה"כ	406	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	37.99	9.32
מגורים ג'	369.61	90.68
סה"כ	407.6	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מסחר בקומות מרתף ובקומת קרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>גגות</b></p> <p>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 וכד'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
<b>ב</b>	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
<b>ג</b>	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין/ 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.</p>
<b>ד</b>	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הסגירות מרפסות המסומנות נספח הבינוי בצהוב מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
<b>ה</b>	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. 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.</p>
<b>ו</b>	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>

4.1	מגורים ג'
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ח	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ט	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מחלקת שימור של הועדה המקומית. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>
יא	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בנייה 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:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>4. 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</p>
יב	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<p>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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
דרך	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>דרכים</b>	א
<p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							אחוזי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
(9)	(9)	(9)	1	5 (8)	14.8 (7)	7	68	346 (6)	1473.5 (5)	90 (4)	128 (3)	187 (2)	1088.5 (1)	368	1	מגורים ומסחר	מגורים ג'

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(9)	1	מגורים ומסחר	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 בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי החניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 861.5 מ"ר למגורים ו-227 מ"ר למסחר..
- (2) מתוכם 159 מ"ר למגורים ו-28 מ"ר למסחר..
- (3) שטח למסחר.
- (4) שטח למגורים.
- (5) מתוכם 1110.5 מ"ר למגורים ו-363 מ"ר למסחר..
- (6) מעל ה 0.00.
- (7) גובה רום גג הרעפים 18.12.
- (8) קומת מסחר ו-4 קומות מגורים.
- (9) כמפורט בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	בניה בהינף אחד.	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: פייגי וקסלשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 17.8.14 חתימה: יוקאטלין נ.
מגיש התכנית	שם: שרה קלוסקה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 18.8.14 חתימה: קלוסקה שרה
בעל עניין בקרקע	שם: פייגי וקסלשטיין שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק לפה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שלמה קהן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שרה קלוסקה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: בנק פועלי אגודת ישראל 520031014	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: אורית שוחט (קליגלר) שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: מ/א/מ חתימה: אורית שוחט - אורית כליט מ.ר. 00101729