

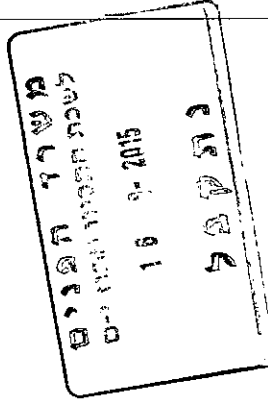
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1014468

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0226639

תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' עמוס 25 ירושלים



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לחלוקת ביום:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

עלית גלילי  
נציג המועצה

נאור

## דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0226639, שם תכנית : תוספת 2 קומות לבנין קיים, רחוב עמוס 25, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 24 בגוש 30082, רחוב עמוס 25, שכונת כרם אברהם, ירושלים, הבנין הוא בן 3 קומות, עם 5 יח"ד מאושרות.

- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית המתאר לירושלים, יעוד המגרש הוא אזור מגורים 3.  
- בתכנית זו מוצעות תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות, כמו"כ מוצעת הכשרת השלמת קומה שלישית.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, כמו"כ לא נמצאו היתירים מאוחרים יותר, הבנין הקיים הוא עפ"י הקיים בשטח ותואם את הרשום בנסח הטאבו.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

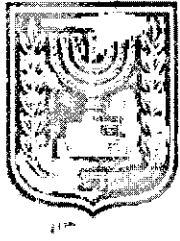
- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, יש תוספות שאינם מהבנין המקורי שחלקם בתוך קונטור הבנין מוצעות להכשרה וחלקם האחר שמחוץ לקונטור הבנין מוצע להריסה ופירוק.

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדריי

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת 2 קומות לבנין קיים רח' עמוס 25 ירושלים

שם התכנית 1.1

ומספר התכנית

101-0226639

מספר התכנית

0.457 דונם

שטח התכנית 1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב 1.3

מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

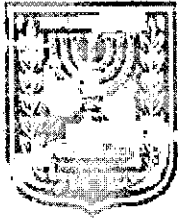
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

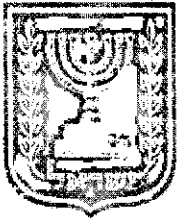
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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  
 קואורדינאטה X 220560  
 קואורדינאטה Y 633170

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

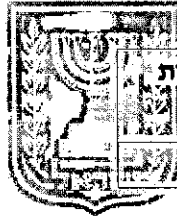
נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	עמוס	25	

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	24	

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
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	ביטול	62 ✓
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א ✓

## 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				אוריה שוחט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אוריה שוחט			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	06/01/2015	אוריה שוחט		15/02/2015	מחייב לענין מס' קומות, גובה הבנין וקוי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/05/2014	אוריה שוחט		21/05/2014	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ישראל לוי			ירושלים	עמוס	25	072-2368570	072-2368570	

**1.8.2 יזם**

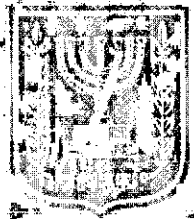
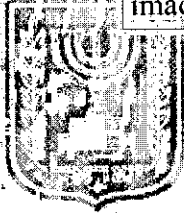
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אהרון גוטליב			ירושלים	עמוס	25	02-5388673	02-5388673	
בעלים	טובה גוטליב			ירושלים	עמוס	25	02-5388673	02-5388673	
בעלים	אסתר שרה טויסיג			ירושלים	עמוס	25	02-5388535	02-5388535	
בעלים	שמעיה אלימלך טויסיג			ירושלים	עמוס	25	02-5388535	02-5388535	
בעלים	אסתר דינה לוי			ירושלים	עמוס	25	072-2368570	072-2368570	
בעלים	ישראל לוי			ירושלים	עמוס	25	072-2368570	072-2368570	
בעלים	חנוך שמחה בונים לוי כהן			ירושלים	עמוס	25	02-5384449	02-5384449	
בעלים	שמואל יצחק שטרן			ירושלים	עמוס	25	02-5387428	02-5387428	
בעלים	שרה שטרן			ירושלים	עמוס	25	02-5387428	02-5387428	

**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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il





## 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 2 קומות עבור 2 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות והרחבת יח"ד קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח, וקביעתם ל-962 מ"ר (מתוכם 870 מ"ר שטחים עיקריים, ו-92 מ"ר שטחי שרות).
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- תוספת 2 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל-7 יח"ד.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.457

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מס' יח"ד המאושרות הם בהתאם לנסח הטאבו	7		+2	5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח המאושר הוא עפ"י הקיים בשטח ובהתאם לרשום בנסח הטאבו ואינו מהווה אמירה סטטורית	870		+363	507	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים ג'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	457	100
סה"כ	457	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	455.78	100
סה"כ	455.78	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. תותרנה תוספת 2 קומות חדשות והרחבת יח"ד קיימת. 2. תותרנה תוספת 2 יח"ד חדשות, בסה"כ 7 יח"ד.</p>
ב	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי עבור מרפסות.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></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 ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
ז	<p><b>היטל השבחה</b></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>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: להריסה</b></p> <p>1. חלקי המבנה והגדר המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה.</p>
ט	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התש"יח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p><b>פסולת בניין</b></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><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יב	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
יג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או חלוקים.</p>
יד	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעה		מתחת לכניסה הקובעה						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
מתחת לכניסה הקובעה 0	מעל הכניסה הקובעה 5	16.5 (1)	15.3	7	44	210.5	962	0	0	92	870	457	1	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, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל לגובה זה יותר מעקה תיקני בלבד עד לגובה 17.60 מ'.  
 (2) מעל לגובה זה יותר מעקה תיקני בלבד עד לגובה 17.60 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

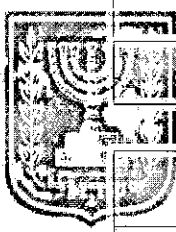
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ישראל לוי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:



בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אהרון גוטליב שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	טובה גוטליב שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אסתר שרה טויסיג שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שמעיה אלימלך טויסיג שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	אסתר דינה לוי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ישראל לוי שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חנוך שמחה בונים לוי כהן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שמואל יצחק שטרן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שרה שטרן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אוריה שוחט שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	אוריה שוחט - אדריכלית חתימה: 00101729 17/8/15