

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0405779

הרחבות דיור ופיצול יח"ד רח' עמוס 14 ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מס' 101-0405779, שם תכנית : הרחבת דיור ופיצול יח"ד רח' עמוס 14, ירושלים

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 106 בגוש 30082, רח' עמוס 14, בשכונת כרם אברהם בירושלים, הבנין הוא בן 5 קומות מעל קומת מרתף חלקית, עם 5 יח"ד מאושרות.
- התכנית החלה במגרש היא תכנית מס' 11741, ייעוד החלקה היא אזור מגורים מיוחד, בו מותרים 771 מ"ר שטחים עיקריים ו-90 מ"ר שטחי שרות, סה"כ 861 מ"ר.
- בתכנית זו מוצעת השלמת קומה ג' וד' על קונטור הגג ותוספת מרפסות לסוכה, כמו"כ מוצע בתכנית זו פיצול יח"ד אחת קיימת בקומה ב' ל-3 יח"ד, בסה"כ מדובר בתוספת של 2 יח"ד חדשות על 5 יח"ד המאושרות.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא אותר בעיריה, בשנת 2014 הוצא היתר מס' 11/57 בה אושרו הרחבת יח"ד בקומות הקיימות ותוספת 2 קומות חדשות עם 2 יח"ד חדשות, ב-10/2015 אושרה ע"י מהנדס העיר תכנית שינויים בהיתר מס' 11/57.1 הכוללים בעיקר שינויים פנימיים ושינויים בתכנית הפיתוח, תכנית זו מוגשת בהתאם לתכנית השינויים שאושרה.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל.

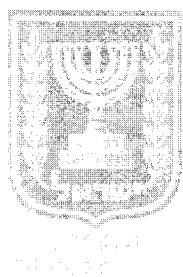
בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

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

שם עורך התכנית - אוריה שוחט, אדרי'

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הרחבות דיור ופיצול יח"ד רח' עמוס 14 ירושלים

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

101-0405779

מספר התכנית

0.327 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

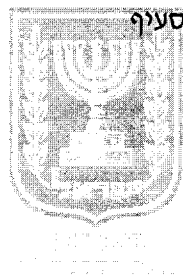
1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

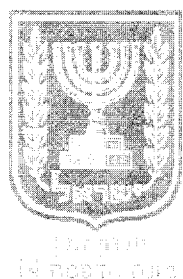
היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 220559

קואורדינאטה Y 633019

1.5.2 תיאור מקום

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	14	

כרם אברהם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30082	מוסדר	חלק	106	5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
11741	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11741 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 11741 ממשיכות לחול.	5840	4399	18/08/2008
62	החלפה	תכנית זו מבטלת בתחומה הוראות תכנית המתאר 62	687	1586	16/07/1959

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	17/10/2017	אוריה שוחט	17/10/2017	מחייב לענין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות ומרפסות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/10/2017	אוריה שוחט	17/10/2017		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	אברהם מרדכי וייס			בני ברק	אהבת שלום	5	03-6762455	03-6762455	

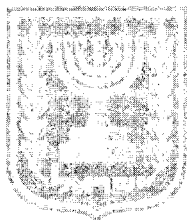
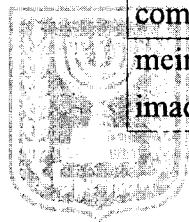
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמואל גרשון גרוסברד			ירושלים	עמוס	14	02-5372213	02-5372213	
בעלים	אסתר מרים גרוסברד			ירושלים	עמוס	14	02-5372213	02-5372213	
בעלים	אברהם מרדכי יוסקוביץ			ירושלים	עמוס	14	02-5380561	02-5380561	
בעלים	יהודית יוסקוביץ			ירושלים	עמוס	14	02-5380561	02-5380561	
בעלים	אברהם מרדכי וייס			בני ברק	אהבת שלום	5	03-6762455	03-6762455	
בעלים	חנה וייס			בני ברק	אהבת שלום	5	03-6762455	03-6762455	
בעלים	חנוך קמפינסקי			ירושלים	עמוס	14	02-6250835	02-6250835	
בעלים	רבקה קליינמאן			ירושלים	עמוס	14	02-6250835	02-6250835	
בבעלות רשות מקומית			עירית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6296666	02-6296666	

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



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

הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות ע"י פיצול יח"ד קיימת, רח' עמוס 14, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח:

1. פיצול יחידת דיור קיימת בקומה ב' ל-3 יח"ד.

2. תוספות בניה בקומות ב' וג' לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם הרחבות יח"ד מוצעת בקומה ב'.

3. תוספת בניה בקומת הגג לשם הקמת חדר מדרגות ויציאה לגג.

(ג) קביעת קווי בנין לתוספות הבנייה כאמור.

(ד) הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל-916.99 מ"ר, מתוכם 801.66 מ"ר שטחים עיקריים ו-115.33 מ"ר שטחי שרות.

(ה) הגדלת מסי יח"ד מ-5 יח"ד ל-7 יח"ד.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.327
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5	+2	7		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	763.38	+38.28	801.66		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	100	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
מגורים ג'	1	קו בנין עילי	דרך מאושרת	100
		קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

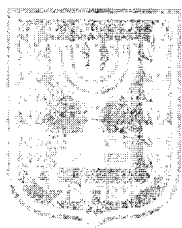
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19	5.81
מגורים מיוחד	308	94.19
סה"כ	327	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	18.65	5.67
מגורים ג'	310.09	94.33
סה"כ	328.74	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: 1. פיצול יח"ד קיימת בקומה ב' (מפלס +7.20) ל-3 יח"ד. 2. תוספות בניה בקומות ב' (מפלס +7.20) וג' (מפלס +10.50) לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם הרחבת יח"ד מוצעת בקומה ב'. 3. תוספת בניה של חדר מדרגות במפלס +16.50 לשם יציאה לגג. 4. הכל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, ובקו נקודתיים בצבע אדום למרפסות. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים, קוי בנין מירביים, והמרפסות המוצעות. ג. זכויות הבניה והוראות הבנוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 7 יחידות דיור. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ב	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. 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. 3. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ג	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

4.1	מגורים ג'	ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 4. חיזוק מבנים - תמ"א 38: תנאי למתן היתר בנייה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. 5. תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 א' (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז' (חניה), 4.1.2 ז' (עצים לשימור).
ה	חניה	1. מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ו	שמירה על עצים בוגרים	1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.
ז	קולטי שמש על הגג	1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות	
א	הוראות בינוי	א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת. ג. תותר בניית מרפסות מעל תחום הדרך בהתאם למפורט בנספח הבינוי - נספח מס' 1.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (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 הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מפלגה לכניסה הקובעת	מפלגה הקובעת						916.99	69.67	0	45.66	801.66	308	1	מגורים	ג'
(2) 1	(1) 5	(1) 16.5	22	7	56	298									

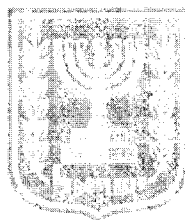
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג וחדר מכונות.

(2) בחלק מקונטור המבנה.



6. הוראות נוספות

6.1	שילוט וסימון
	לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
6.2	היטל השבחה
	1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות כרך ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	הבניה במפלסים +10.50 , 13.50 , 16.50 תבוצע בהינף אחד	לא תותר הבניה במפלסים אלה בשלבים

7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה	