

04/01/2022

לאשר את התוכנית

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0884114

הרחבות דיור ותוספת קומות רח' עמוס 22 ירושלים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מוגשת על חלקה 110 בגוש 30082, רחוב עמוס 22, בשכונת כרם אברהם בירושלים.
- בחלקה מאושר מבנה בן 3 קומות ו-5 יח"ד.
- התכנית התקפה במגרש היא תכנית מס' 62 (תכנית המתאר לירושלים), אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.
- התכנית מציעה הרחבת יח"ד קיימות, תוספת 2 קומות, 5 יח"ד חדשות, קומת מרתף עבור שטחי אחסנה. למבנה לא קיים היתר מקורי.
- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, תוספות קיימות ללא היתר מסומנות בהתאם להכשרה/הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבות דיור ותוספת קומות רח' עמוס 22 ירושלים
		מספר התכנית	101-0884114
1.2	שטח התכנית		0.373 דונם
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	ל"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

220580 קואורדינאטה X

633070 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בין רח' עמוס לרח' נחום

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	22	

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	110	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



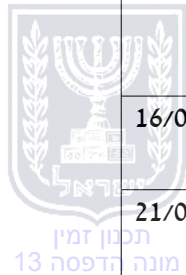
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/195 9		1586	687	תכנית זו מחליפה בתחומה הוראות תכנית מס' 62.	החלפה	62
21/01/201 0		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/200 0		2432	4847	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022 א', הוראות תכנית 5022 א' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5022 / א / מק



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריה שוחט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריה שוחט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין הריסת עבירות הבנייה	08: 14 03/02/2022	אוריה שוחט	03/02/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		18: 14 09/03/2021	אדיר אלוס	09/03/2021	9	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	עותק פיזי אחד נמצא במסמכי התכנית	18: 17 09/03/2021	משה שפירא	09/03/2021	62	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		10: 40 12/03/2021	אוריה שוחט	12/03/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	צבי הירש כהנא			ירושלים	עמוס	22	02-5388259		t0527610722@etrog.net.il
	פרטי	ברנדיל לאה כהנא			ירושלים	עמוס	22	02-5388259		t0527610722@etrog.net.il
	פרטי	אפרים שרגא גוטסמן			ירושלים	עמוס	22	053-3127009		t0527610722@etrog.net.il
	פרטי	יוכבד גוטסמן			ירושלים	עמוס	22	053-3127009		t0527610722@etrog.net.il
	פרטי	שלמה פוליאס			ירושלים	עמוס	22	053-3127009		neot2007@etrog.net.il
	פרטי	יצחק שכטר			ירושלים	עמוס	22	02-5743338		t0527610722@etrog.net.il
	פרטי	מנחם מנדל ידוב			ירושלים	עמוס	22	02-5743338		t0527610722@etrog.net.il
	פרטי	לאה ינקוביץ			ירושלים	עמוס	22	053-3127009		neot2007@etrog.net.il
	פרטי	מרים רכניצר			ירושלים	עמוס	22	02-5384458		ciim@enativ.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שרגא צבי רכניצר			ירושלים	עמוס	22	02-5384458		ciim@enati v.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	02-5819663		c0527610822 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il
אדריכל שימור	אדריכל	משה שפירא	115519		ירושלים	לייב יפה	38	076-8106011		
אדריכל נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס			חגור	הנורית	22	03-9032190		office@adir- nof.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 קומות, יח"ד, והרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי להרחבת יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- תוספת 5 יח"ד חדשות וקביעת מס' יח"ד ל- 10 יח"ד.
- קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח.
- קביעת מס' הקומות ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת הוראות בגין עצים בוגרים.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

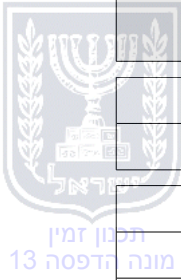
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים 3	373	100
סה"כ	373	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	364.41	100
סה"כ	364.41	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה 1. תותר תוספת 2 קומות לבניין, בסה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף. 2. יותרו תוספות בחזיתות הבניין להרחבת יח"ד קיימות. 3. תותרנה תוספת 5 יח"ד חדשות, מהם 3 יח"ד ששטחן פחות מ-45 מ"ר, בסה"כ 5 יח"ד. 4. תותר תוספת מרפסות זיז עד 1.5 מ' מעבר לקוי בנין בהתאם לנספח הבינוי. 5. לא תותר הגדלת 3 יח"ד מעבר ל-45 מ"ר כל אחת, אלא אם כן ימצא פתרון חניה המאושר ע"י מחלקת תושייה.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 2. העיצוב האדריכלי (מעקה, סוג אבן וחלונות) יהיה אחיד לכל מבנה, וייקבע עפ"י היתר הבנייה הראשון שיינתן.
ג	קווי בנין 1. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לקו בנין רגיל וקו ושתי נקודות לקו בנין עילי למרפסות.
ד	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 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. היתר לתוספות הבניה לבניין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, תותר תוספת עמודים חיצוניים לחיזוק בתאום עם מהנדס העיר. 7. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת מהנדס שימור לתוספת הבניה ולחפירת המרתף להבטחת יציבות המבנה. 8. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסה בפועל של כל המסומן להריסה של מבקש הבקשה להיתר.
ו	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה 1. המבנים של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר.

4.1	מגורים ג'
ז	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הקיים לעת מתן היתר בניה.</p>
ח	<p>שמירה על עצים בוגרים</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. 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו באישור ובהתאם לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. 2. מס' הקומות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. 3. הבנייה של מבקש הבקשה להיתר המסומנת בצהוב להריסה בתשריט ובנספח הבינוי הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת. 4. קומות המרתף תשמש למחסנים ולא תותר הקמת יח"ד, סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת.</p>
י	<p>שימור</p> <p>1. ערכיו האדריכליים של המבנה המקורי לא גבוהים והתוספות המאוחרות שנעשו בהיתר בעבר, הורידו עוד את ערכו האדריכלי של המבנה, ועל כן למבנה אין עניין שימורי והיסטורי.</p>
יא	<p>בדיקות ארכאולוגיות</p> <p>1. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יב	<p>פסולת בניין</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>
יג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'. אמצעי ניהול הנגר בהיתר בניה יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית. 2. הרשות המקומית יכולה לתת פטור מהגשת הנספח, בתנאי להשאר שטח פנוי לחלחול בהיקף של 15% או כאשר מדובר בתכנית נקודתית ללא השפעה בהיבט הנגר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.8	10	47.2	321.4	סה"כ שטחי בניה	1199	172	0	218	700	373	1	מגורים	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (3)			
109		1	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח עיקרי למרפסות.
- (2) מעל מפלס זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.
- (3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	1. בניית הממד"ים תיבנה בהינף אחד בכל עמודה. 2. תוספת הקומות תיבנה בהינף אחד, ללא תלות בתוספת הממד"ים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13