

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1050293

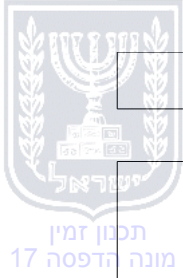
תוספת יח"ד והשלמת קומה והוספת מסחר במפלס הרחוב, ברח' עמוס 3,
ירושלים.

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

התכנית מתייחסת לבניין מגורים ברחוב עמוס 3, שכונת כרם אברהם, ירושלים
מצב סטטורי

לא נמצא היתר מקורי לבניין המקורי בן 2 קומות

בשנת 1975 נבנתה קומה חלקית נוספת עם גג רעפים ע"פ היתר בניה בתיק רישוי 69/122

בשנת 2004 אושרה תכנית 8769 לתוספת 2 קומות וגג רעפים, סה"כ 5 קומות כאשר קומה חמישית מובלעת
בחלל רעפים, מס' יח"ד 6

בשנת 2009 אושרה תכנית 8769 א, אשר שינתה את היעוד למגורים ג', ונתנה הרחבת בניה בעמודה בחזית
המערבית וכן תוספת בניה לקומה החמישית המובלעת בחלל הרעפים

כל התוספות אושרו בהיתרי בניה, היתר בניה אחרון בתיק רישוי 69/122.05

קומת המחסנים אושרה בהיתר בניה בתיק רישוי 69/122.02 (לא אותרו מסמכי התיק בארכיב הרישוי)

תכנית זו מבקשת תוספת שטח והסבת מחסנים למסחר, השלמת הקומה החמישית ע"י הגבהת גג הרעפים,
תוספת 5 יח"ד, תוספת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד והשלמת קומה והוספת מסחר במפלס הרחוב, ברח' עמוס 3, ירושלים.

מספר התכנית 101-1050293

1.2 שטח התכנית 0.382 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 |
| קואורדינאטה X | 220502 |
| קואורדינאטה Y | 632978 |

1.5.2 תיאור מקום

רחוב עמוס, ממוקם במע"ר הצפוני של ירושלים, בשכונת "כרם אברהם" בניין מס' 3 נמצא קרוב לצומת הרחובות עמוס / מלכי ישראל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | 3 | עמוס | ירושלים |

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 | 46 | |

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 | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 21/01/2010 | | 1593 | 6052 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 5166/ב |
| 24/02/2005 | | 1703 | 5369 | תכנית זו מחליפה את תכנית 8769 בתחומה | החלפה | 8769 |
| 08/11/2010 | | 947 | 6158 | תכנית זו מחליפה את תכנית 8769/א בתחומה | החלפה | 8769/א |
| 30/01/2000 | | 2432 | 4847 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | מק/5022/א |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | שמואל בלום | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | שמואל בלום | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 14: 18 11/06/2023 | שמואל בלום | 11/06/2023 | 1 | 1: 100 | מנחה | אדריכלות |
| לא | | 14: 30 14/06/2023 | לואי בשיר | 14/06/2023 | 1 | 1: 250 | מנחה | 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 | יצחק טאומן | | | ירושלים | עמוס | 3 | 053-3196022 | | 8435419@g mail.com |

1.8.2 יזם

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 | שמואל בלזם | 29740 | אדריכל | ירושלים | רחמילביץ משה | 103 | 02-5828112 | | balsamoffice @gmail.com |
| | מודד | לואי בשיר | 1174 | | ירושלים | דרך שועפאט | | 02-6274367 | | s_a490@yajo o.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 שטח והסבת מחסנים למסחר, השלמת קומה חמישית, תוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בקומות מרתף למסחר.
- 2.2.3 קביעת בינוי להשלמת הבינוי הקיים בקומה החמישית.
- 2.2.4 קביעת קווי בניין.
- 2.2.5 קביעת שטחי הבניה.
- 2.2.6 קביעת מספר יחידות הדיור.
- 2.2.7 קביעת מספר קומות.
- 2.2.8 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.9 קביעת הוראות בגין גדרות וחריגות בניה להריסה.
- 2.2.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.
- 2.2.11 קביעת הוראות לחזית מסחרית.
- 2.2.12 הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מגורים ומסחר | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|--------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה | מגורים ומסחר | 1 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים ומסחר | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים ומסחר | 1 |
| קו בנין עילי | מגורים ומסחר | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------|-----|--------|
| מגורים ג | 382 | 100 |
| סה"כ | 382 | 100 |

מצב מוצע

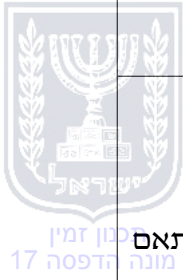
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מגורים ומסחר | 378.93 | 100 |
| סה"כ | 378.93 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ומסחר |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים מגורים ומסחר |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן: הוספת שטח בקומת המרתף והסבת שטח מחסנים (מפלס -2.80) למסחר, בגובה שלא יפחת מ 2.5 מ' , בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1). תותר השלמת קומה חמישית הקיימת חלקית בתוך חלל גג הרעפים , לקומה מלאה ע"י הגבהת גג הרעפים , לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: קווי הבניין , מס' קומות מירבי. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט : קו בניין עילי המסומן בקו ושתי נקודות בצבע אדום למרפסות. קו בניין המסומן בקו נקודה בצבע תכלת למסחר במפלס הרחוב בלבד. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה 5 . מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> |
| ב | <p>גגות</p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה, ניתן יהיה לתת מענה לפתרון החניה באמצעות קרן חניה.</p> |
| ד | <p>סטיה ניכרת</p> <p>מספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קווי הבניין המירביים כמצוין בתשריט הינן מחייבים וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> |

| 4.1 | מגורים ומסחר |
|-----|--|
| ו | <p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p> |
| ז | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> |
| ח | <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, תיאום עם מחלקת השימור 2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים שיידרשו. 4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. יועתקו במידת הצורך התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות.</p> |
| ט | <p>עתיקות</p> <p>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> |
| י | <p>חיזוק מבנים, תמ"א/38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</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. 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 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 לייעודו החדש של</p> |

| 4.1 | מגורים ומסחר |
|-----|---|
| | המבנה. |
| יא | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> |
| יב | <p>מסחר</p> <p>- שימושי המסחר יהיו בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה - המסחר יהיה במפלס רחוב עמוס בלבד, בהתאם למופיע בנספח הבינוי.</p> |
| יג | <p>ניהול מי נגר</p> <p>ייותרו לפחות 25% 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> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|-----------|-------------------------|-------------------|--------------------|--------|--------------------|---------|-------|-----------------|-------------------|-------|--------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מוחלט |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | שרות | עיקרי | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 5 | 18.62 | 11 | 997.13 | | | 118.23 | 878.9 | 382 | 1 | מגורים ומסחר | מגורים ומסחר | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | | | | 198.2 | | 198.2 | | | 382 | 1 | מסחר | מסחר | | |

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|---|
| 1 | קומת מסחר | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. |
| 2 | השלמת קומה | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית יהיה 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17