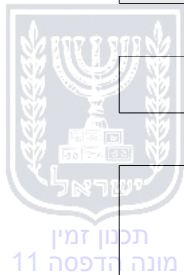


הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1207760

תוספות בניה ויחידות דיור, רח' עמוס 25, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005300204/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

- מדובר בבנין בחלקה 24 בגוש 30082, רחוב עמוס 25, שכונת כרם אברהם, ירושלים, הבנין המאושר הוא בן 5 קומות, עם 7 יח"ד מאושרות.
- התב"ע התקפה במגרש היא תכנית מס' 226639 שאישרה תוספת 2 קומות עם 2 יח"ד חדשות.
- בתכנית זו מוצעות תוספות לדירות הקיימות שלא קיבלו תוספת בתכנית קודמת, כולל ממדיים.
- כמו כן בתכנית מוצעת תוספת של 3 יח"ד חדשות ע"י פיצול של 3 יח"ד מאושרות. מוצע גם הגדלת חדר המדרגות לצורך ביצוע חדר מדרגות מוגן ותוספת מעלית ויציאה לגג.

רקע תכנוני לתכנית

- ההיתר המקורי שלפיו נבנה הבנין לא נמצא בעיריה, כמו"כ לא נמצאו היתירים מאוחרים יותר. הבנין המאושר הוא עפ"י תכנית מס' 226639 החלה במקום.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

- הבניה המתוארת בנספח הבינוי היא הבניה הקיימת בפועל, והתוספות שאינן מהבנין המקורי מוצעות להריסה ופירוק.

בעלי הענין בקרקע ומעמדו של מגיש התכנית

- מגיש התכנית הוא בעל יח"ד בבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספות בניה ויחידות דיור, רח' עמוס 25, ירושלים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

101-1207760

מספר התכנית

0.457 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) (12), 62 א (א) (14), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

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 220557

קואורדינאטה Y 633173

1.5.2 תיאור מקום בין רח' עמוס לרח' צפניה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה

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

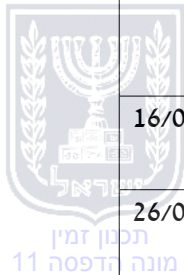
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה תכנית מס' 62 בתחומה.	החלפה	<u>62</u>
26/08/2015		8342	7102	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101-0226639 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>101-0226639</u>
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' (לרבות השינויים לה) תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ב /5166</u>
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	<u>מק /5022 א</u>



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	נספח מס' 1	16: 42 18/02/2024	אוריה שוחט	18/02/2024	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח מס' 2	22: 32 22/01/2024	אדיר אלוס	22/01/2024	11	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים-נספח מס' 3	22: 33 22/01/2024	אדיר אלוס	22/01/2024	10	1: 100	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 12 13/02/2024	אוריה שוחט	13/02/2024	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	ישראל לוי			ירושלים	עמוס	25	072-2368570		d5002079@gmail.com

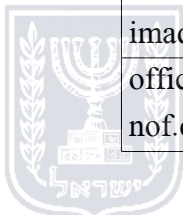
1.8.2 יזם

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	אוריה שוחט	101729		ירושלים	בלומנפלד	3	02-5819663		c0527610822@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@meimad-sur.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	אדיר אלוס			חגור	הנורית	22	03-9032190		office@adir-nof.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

תוספות בניה להרחבת יח"ד בבנין, תוספת 3 יח"ד חדשות, הגדלת חדר המדרגות ותוספת מעלית, רח' עמוס 25, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין ברח' עמוס 25, בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה לרבות ממ"דים ומרפסות לשם הרחבת יח"ד קיימות/מאושרות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.

2. קביעת בינוי לתוספת 3 יחידות דיור חדשות בבנין ע"י פיצול 3 יחידות דיור קיימות/מאושרות ל-2 יחידות דיור כל אחת, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת בינוי להרחבת חדר המדרגות המשותף של הבנין, לתוספת מעלית ולתוספת חדר מדרגות על גג הבנין, בהתאם לנספח בינוי.

2.2.2 שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

2.2.3 הגדלת מס' יחידות הדיור בבנין מ-7 ל-10 יחידות דיור.

2.2.4 הגבהת הבניה עבור חדר המדרגות על הגג כאמור.

2.2.5 הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1238.66 מ"ר מתוכם 996.23 מ"ר שטחים עיקריים ו-242.43 מ"ר שטחי שרות.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

2.2.7 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה ולפירוק.

2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ולעקירה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ג'	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	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תותרנה תוספות בניה לבנין ברח' עמוס 25 כמפורט להלן:</p> <p>א. תותרנה תוספות בניה, לרבות ממ"דים ומרפסות לשם הרחבת יחידות דיור קיימות/מאושרות בבנין, בהתאם לנספח בינוי מס' 1.</p> <p>ב. תותר תוספת 3 יחידות דיור חדשות בבנין ע"י פיצול 3 יחידות דיור קיימות/מאושרות ל-2 יחידות דיור כל אחת, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>ג. תותר הרחבת חדר המדרגות המשותף של הבנין, תוספת מעלית ותוספת חדר מדרגות על גג הבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יחידות הדיור, גובה הבניה המירבי, שטחי הבניה המירביים, קוי הבניה המירביים והוראות השימור וההריסה.</p> <p>3. קוי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה לבניה ללא המרפסות ובקו שתי נקודות להקמת המרפסות.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 10 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>5. שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5 להלן ובנספח מס' 1.</p> <p>6. לא תותר הריסת החזית הקידמית/המזרחית של הבנין והחזיקים בחזית זו יהיו פנימיים בלבד וכמפורט בנספח מס' 1.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>תוספת יח"ד פטורות מחניה עקב קירבה לציר הרק"ל, הכל בהתאם להחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 19/9/23.</p>
ד	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שינוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>באחריות מגישי התכנית להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שפור פני העיר.</p> <p>4. במקום העצים שייעקרו יינטעו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם 3 עצים בוגרים בתיאום</p>

4.1	מגורים ג'
	ובפיקוח אגרונום ובתיאום עם האגף לשיפור פני העיר.
ה	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>1. חלקי המבנים של מבקש הבקשה להיתר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי להריסה ולפירוק יהרסו כחלק בלתי נפרד מביצוע העבודות בשטח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר הריסת חלקי המבנים הללו כאמור, במלואם.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ז	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קוי הבנין המירביים הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. מס' הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3. 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.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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. תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח. 7. תיאום עם חברת החשמל בנושאים הבאים: תכנון והקמת חדר שנאים, העתקת תשתיות קיימות, תכנון מערכת החשמל בבנין חישוב הספקים וכדומה, הכל כפי שיידרש ע"י חברת החשמל. 8. הגשת סקר עצים מעודכן לאישור אגף שיפור פני העיר. 9. תיאום התכנון המפורט עם רשות הכבאות וההצלה לרבות בנושאים הבאים: אמצעים לבטיחות אש/לכיבוי אש, תכנון דרכי גישה, תכנון מערכת אספקת המים ופריסת ברזי הכיבוי, תכנון צנרת הגז וכדומה, הכל כפי שיידרש מרשות הכבאות וההצלה, וקבלת אישורם להנ"ל. 10. היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 11. לא תותר הריסה של החזית הקדמית של הבנין והחיזוקים בחזית זו יהיו פנימיים בלבד בתיאום עם מהנדס שימור בשלב היתר הבניה. 12. תנאי להיתר בניה יהיה אישור של מחלקת איכות הסביבה. 13. תנאי למתן היתר בניה הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחיית מנהל בית המודל. 14. תנאי לטופס 4 יהיה הריסה בפועל של כל עבירות הבניה והסרת תשתיות ומפגעים מחזיתות הבנין של מבקש הבקשה להיתר, להנחת דעת עיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל</p>



מגורים ג'	4.1
<p>חשבונם.</p> <p>15. תנאי לטופס 4 יהיה נטיעה של 3 עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>16. תנאי לטופס 4 יהיה שיקום מדרכה, כביש וכל תשתית שייפגעו כתוצאה מעבודות הבניה, להנחת דעת האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	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
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
(3) 50.31	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 5	(1) 16.5	10	271	1238.66	0	0	242.43	996.23	457	1	מגורים	ג' מגורים

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) מעל גובה זה תותר גדר תיקנית ויציאה לגג.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) חושבו שטחי מרפסות מקורות בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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.

6.2**ניהול מי נגר**

1. בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים וללא ריצוף 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.

6.3**פסולת בניין**

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.

6.4**הנחיות מיוחדות**

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה בחזיתות הבנין יבוצעו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה