

14195

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0053090

תוספת יח"ד, ברח' קארו 10, בית ישראל

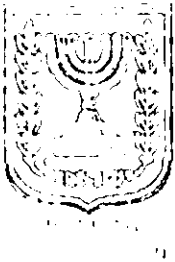


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

[Signature]  
לאשר את התכנית

- התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
- התכנית נקבעה טעונה אישור השר

[Signature] תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש בו קיים בנין מגורים בן 4 קומות + חלל גג רעפים למגורים מעל קומת מרתף חלקית. התב"ע החלה במגרש הינה 10961 שאושרה בתאריך: 23.06.08 למבנה היתר בניה מכוח התב"ע מס': 95/983.2 במסגרת תכנית זו מבוקשת תוספת יח"ד, הרחבת קומת מרתף לשימוש מחסנים ומעלית. במסגרת תכנית זו מוסדרות חריגות בניה הקיימות בפועל. מגיש התכנית הינו בעל ענין בקרקע ובעלים של הגג בחלק המבנה המבוקש לבניה. קיים הליך משפטי מול עיריית ירושלים, ב-יולי 2012 ניתנה פסיקה, קנס ואורכה לשנה להסדיר הבניה במסגרת תב"ע.



מנהל תכנון  
מדינת ישראל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תוספת יח"ד, ברח' קארו 10, בית ישראל

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

101-0053090 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.156 דונם

1.3 מהדורות

שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 קואורדינאטה X 221270  
 קואורדינאטה Y 633158

**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	קארו יוסף	10	

שכונה בית ישראל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30087	לא מוסדר	חלק		105
30091	מוסדר	חלק	33	

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



מדינת ישראל  
 משרד התכנון והבנייה



מדינת ישראל  
 משרד התכנון והבנייה



מדינת ישראל  
 משרד התכנון והבנייה

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10961	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית 10961	5822	3535	23/06/2008
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתוכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62 בתחומה.	687	1586	16/07/1959
מק/ 5022 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מק/5022 א', הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000
במ/ 4383	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית במ/4383 בתחומה.	4257	509	30/10/1994



**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				אילן אפרת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילן אפרת			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			10/07/2013	אילן אפרת		10/04/2014	מחייב לעניין : קווי בניין, מסי יח"ד, גובה בינוי, ומספר קומות-חתום להפקדה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		20/05/2012	מיכאל שוורץ		02/07/2013	חתום להפקדה	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**



מ.ת. 101  
מ.ת. 101

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אודיל אפרים ישראלוב			ירושלים	קארו יוסף	10	02-5324099	02-5324099	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אודיל אפרים ישראלוב			ירושלים	קארו יוסף	10	02-5324099	02-5324099	
בעלים	חמוטל אמה ישראלוב			ירושלים	קארו יוסף	10	02-5324099	02-5324099	
בעלים	שמואל שמאי			ירושלים	קארו יוסף	10	02-5324099	02-5324099	



מ.ת. 101  
מ.ת. 101

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אילן אפרת	08176		ירושלים	יהודה	14	050-4136199	02-5862404	shmoeli2@neto.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ירושלים	טהון	14	02-6413002	02-6483683	bottimididot@013.net
הנדסאית אדריכלות	הנדסאי	מרי שמואלי	40617		ירושלים	הרב פטאל	7	055-6692008	02-5862404	shmoeli2@neto.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ו  
בניה

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 יחידת דיור, מחסנים בקומת מרתף, מעלית ושינוי בגובה הגג.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.  
2.2.2. הרחבת חלל גג רעפים בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף.  
2.2.3. הקמת מעלית.  
2.2.4. תוספת יח"ד אחת והגדלת יח"ד בבנין מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד.  
2.2.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 484 מ"ר מתוכם שטח עיקרי 340 מ"ר ושטחי שירות 144 מ"ר.  
2.2.5. קביעת שימושים עיקריים בעבור מגורים ושטחי שירות בעבור מחסנים במרתף.  
2.2.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.  
2.2.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
2.2.8. קביעת הוראות בגין מבנה לשימור.  
2.2.9. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.  
2.2.10. הנחיות בגין הריסה.



תכנון ו  
בניה



תכנון ו  
בניה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.156



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מבוקשת יח"ד נוספת עקב פיצול יח"ד מסי 3 לשניים		4	+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מצב מאושר בהיתר בניה מספר 100763 בקשה מינה מספר 1995/0983.02		340	+36.37	303.63	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
דרך מאושרת	201
מגורים ג'	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	200
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים ג'	200
קו בנין עילי	דרך מאושרת	201
קו בנין עילי	מגורים ג'	200

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	22	14.10
מגורים מיוחד	134	85.90
סה"כ	156	100

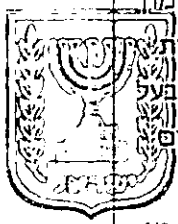
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.31	13.31
מגורים ג'	138.79	86.69
סה"כ	160.11	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, אחסנה ושטחי שירות
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. יותר שימוש בחומרים נוספים כגון: בטון חשוף, זכוכית וכד'. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן יהיה לשנותו כל עוד תשמר רוח התכנון ויישמרו זכויות הבניה וקווי הבניין כמופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובהוראות הבניה.</p>
	ב הוראות בניוי
	<p>- יותר שימוש של מגורים בחלל גג הרעפים. - תותר הבלטת מרפסות מעבר לתחום המגרש.</p>
	ג חניה
	החניה תהא על פי התקן התקף בירושלים במועד אישור התכנית.
	ד שימור
	א. לא תותר הריסת הבנין לשימור ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט בנספח הבינוי.
	ה היטל השבחה
	<p>- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>
	ו הריסות ופינויים
	המסומן בתשריט ובנספח הבינוי נספח מס' 1 בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה לבעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
	ז סטיה ניכרת
	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. - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו



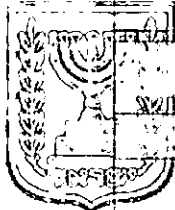
4.1	מגורים ג'
	<p>הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>גובה הבניה המרבי כמצויין בטבלה מס' 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח מס' 1 הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>הסרת קבלים ומזגנים מהחזיתות עפ"י המסומן בנספח בינוי וכן ניקוי ושיקום החזית, סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ח	<p><b>בדיקות ארכאולוגיות</b></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>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשריד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
י	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד.</p>
יא	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p> <p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/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. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מיתן מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.</p>
יב	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p>



4.1	<b>מגורים ג'</b>
<p>- 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>- 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.</p> <p>- 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).</p>	
יג	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>בלוק עץ/עצים לשימור</b></p> <p>העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>
יד	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יותרו 20% משטח המגרש פנויים להחדרת מי נגר שטחים אלו יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.	
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	על פי הקבוע בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965



משרד תכנון ושינוי  
מזכירות המבחן



משרד תכנון ושינוי  
מזכירות המבחן



משרד תכנון ושינוי  
מזכירות המבחן

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

קו בנין (מטר)	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)	בניין	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי (5)	צידי- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (4) 5	(3) 13.15	30	4	67	360	סה"כ שטחי בניה (2) 484	80	עיקרי	שרות (1) 64	עיקרי 340	134	מגורים	200	מגורים ג'



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



המספר 101-0053090

קו בנין (מטר)		בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי			
(5)	(5)	מגורים	200	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 דלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרכיים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) המדרגות החיצוניות לבנין לא חושבו כלל בהיתר המקורי.
- (2) שטח זה כולל שטחי מרפסות זיזיות שחושבו כשטחי שירות בתב"ע 10961.
- (3) גובה מדלפות הגג הינו: +13.15.
- וגובה רום הגג הינו: +15.74.
- (4) קומה חמישית מובלעת בחלל גג רעפים.
- (5) כמסומן בתשריט.



המספר 101-0053090

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**


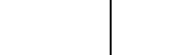

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> אודיל אפרים ישראלוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
		כ"א		
	<b>שם:</b> אודיל אפרים ישראלוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
			כ"א	
	<b>שם:</b> חמוטל אמה ישראלוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> שמואל שמאי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם:</b> אילן אפרת שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
			6.10.14	

אילן אפרת  
 מ.א. 82/14

