

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0077511

תוספת קומה מובלעת בחלל גג, לשם הרחבת יח"ד - יוסף קארו 20



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: מטרת התכנית להוסיף שטחים עיקריים במסגרת קווי הבניין הקיימים ע"י תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים. זאת על מנת להרחיב יח"ד דיור מאושרת בהיתר. זאת ללא תוספת יח"ד. בתכנית המאושרת מותר לבנות 3 קומות כולל עליית גג. המבנה נמצא ברחוב יוסף קארו 20, באיזור זה חלה תב"ע 4383. במקום נעשתה עבודת בניה ע"פ היתר מס' 100572. הבניה על רכוש פרטי. רקע תכנוני לתכנית: נבנה ע"פ היתרים קודמים. ברחוב נבנו בתים בעלי 4 קומות ועליית גג, מבנים סמוכים גבוהים מהמבנה ביוסף קארו 18. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל: עבירות בניה נכון ליום הוצאת מסמכי התב"ע אין למעט סגירת מרפסת באגף הדרומי לפני שנים רבות, בקשה להיתר לסגירת המרפסת נמצאת בשלב הגשת קווי בניין. בהתאם למאושר בתכנית 4383.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה מובלעת בחלל גג, לשם הרחבת יח"ד - יוסף

שם התכנית

שם התכנית

1.1

קארו 20

ומספר התכנית

101-0077511

מספר התכנית

0.310 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

221215 קואורדינאטה X

633190 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוסף קארו מס' 20, שכונת בית ישראל, ירושלים.

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	קארו יוסף	20	

שכונה בית ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30091	מוסדר	חלק	24	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



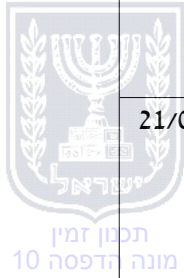
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166/ב . הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה)	687	1586	16/07/1959
במ/ 4383	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס במ/4383 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/4383 ממשיכות לחול.	4257	509	30/10/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עופר שער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עופר שער		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09/05/2017	שער עופר	09/05/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	טבלה וחישוב שטחים	09/05/2017	שער עופר	09/05/2017	1	1: 100	מחייב	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	07/11/2016	עופר שער	06/11/2016		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	יחזקאל מזרחי			ירושלים	יחזקאל	34	02-5821778	02-5821778	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	יחזקאל מזרחי			ירושלים	יחזקאל	34	02-5821778	02-5821778	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמעון דדש			ירושלים	החיד"א	5	02-6433643	02-6433643	
בעלים	יהושע מזרחי			ירושלים	יחזקאל	34	02-5821778	02-5821778	
בעלים	יחזקאל מזרחי			ירושלים	יחזקאל	34	02-5821778	02-5821778	
בעלים	משה-אביגדור נקי			ירושלים	קארו יוסף	20	02-5827632	02-5827632	

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	עופר שער	84150		ירושלים	(1)	13	02-6283737	02-6283737	ofer_arc@zahav.net.il
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	5	02-5858538		ernsmed@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת יחידת דיור מתחתיה ברחוב יוסף קארו 20, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. שינוי יעודי הקרקע מאיזור מגורים מיוחד למגורים ב'.

2. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל הגג, בבניין הצפוני בחלקה, לשם הרחבת יח"ד קיימת, בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

4. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל- 500.82 מ"ר מתוכם 396.85 מ"ר עיקרי ו- 103.97 מ"ר שטחי שירות.

5. הגדלת מספר הקומות המירבי בבניין הצפוני שבחלקה מ-3 קומות ל-4 קומות מעל למפלס ה-0.00 (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה, כאמור.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

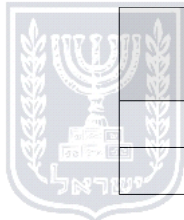
8. קביעת הוראות בגין חלקי מבנה להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.31
------------------	------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אין תוספת יח"ד	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
*ע"פ היתר מס' 100572	396.85		+53.85	343	מ"ר	מגורים (מ"ר)

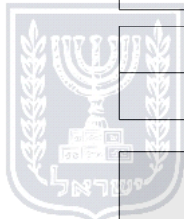
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	310	100
סה"כ	310	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	313.59	100
סה"כ	313.59	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p> <p>2. פרטי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 לרבות פרט החלונות המאורכים, הינם מחייבים ויהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיאושר בשטח.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים, בבניין הצפוני שבחלקה, לשם הרחבת יח"ד מאושרת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).</p> <p>2. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי וקווי בניין מירביים.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. מודגש בזאת כי קוי הבניין המאושרים בשטח (למעט לתוספת כאמור) שע"פי תכנית במ/4383 ממשיכים לחול ללא שינוי.</p> <p>4. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המרבי יהיה 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלקי המבנה המיועדים להריסה ועל חשבונם.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצוין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קווי הבניין לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>פסולת בניין</p> <p>גריסת פסולת בניה ופינוייה: באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג)</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ו	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ראה ס' 22, קולטי שמש שעל הגג, בהוראות תכנית 4383.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. 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. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת השימור העירונית וקבלת אישורה לתכנון המפורט. ראה סעיף א' לעיל.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>כל יתר ההוראות בתכנית 4383 שלא שונו במפורש בתכנית 101-0077511 ז', ממשיכות לחול ללא שינוי, לרבות הוראות לענין פרטי בניה ועיצוב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4 (1)	13.05	5	53.84	500.82	40.16	0	63.81	396.85	313.59	1	מגורים ב'

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 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
*רום הגג הצפוני- $787.09 = 13.05 +$ / מדלפות הגג- $784.97 +$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים.

(2) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 10% 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).

6.2 חיזוק מבנים, תמא/ 38

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. 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: 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 ליעודו החדש של המבנה.

6.3 היטל השבחה

הוועדה 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוספת הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניתה בשלבים. זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.