

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/10/2022

תכנית מס' 101-0946566

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הרחבת מבנה מוסדי קיים ותוספת קומות ברחוב יוסף קארו 32, בית ישראל.

תכנון זמין

מונה הדפסה 11

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 11



תכנון זמין

מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בגוש 30091, חלקה 7, ברחוב קארו 32 בשכונת בית ישראל, ירושלים. בחלקה קיים מבנה הסטורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף המיועד למוסד עפ"י תכנית 4383. התכנית מציעה הרחבת המבנה הציבורי ותוספת קומות עפ"י מדיניות האזור תוך שימור חזיתות הסטוריות. כמו כן התכנית מציעה הסדרה חלקית של הדרך למבנה הציבורי.



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

הרחבת מבנה מוסדי קיים ותוספת קומות ברחוב יוסף קארו 32, בית ישראל.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 101-0946566

1.2 שטח התכנית 0.285 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 לייר

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	221159
	קואורדינאטה Y	633227

1.5.2 תיאור מקום רחוב יוסף קארו 32, שכונת בית ישראל קרוב לצומת הרחובות יוסף קארו ורחוב יואל

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	32	

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	7	

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

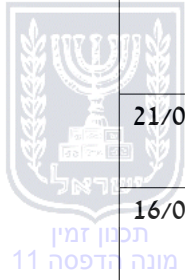
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 מחליפה את הוראות תכנית 5166/ב	החלפה	5166/ב
16/07/1959		1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62	החלפה	62
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
30/10/1994		509	4257	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/4383	החלפה	במ/4383



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירי שמואלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירי שמואלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 00 05/09/2022	דינה גלר	05/09/2022	1		מנחה	בינוי
לא		13: 18 05/09/2022	מירי שמואלי	05/09/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
לא	תיק פיזי אחד נמצא במסמכי התיק	14: 07 25/08/2021	שרון כהן שנצר	30/10/2020	1		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא		15: 32 03/07/2022	בועז גרוס	03/07/2022	1		מנחה	תנועה
לא		13: 24 15/06/2021	מירי שמואלי	15/06/2021	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
חברה	פרטי	א.ד. נחמה נדלין בע"מ א.ד. נחמה נדלין בע"מ			ירושלים	מנחם	11	02-5714288	02-5862404	ndavid1964@gmail.com
חברה	פרטי	ש.י. שירותי עזר בע"מ ש.י. שירותי עזר בע"מ (1)			ירושלים	מנחם	11	02-5714288	02-5862404	5612505@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת מקור ברוך.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	חברה	א.ד. נחמה נדלין בע"מ א.ד. נחמה נדלין בע"מ			ירושלים	מנחם	11	02-5714288	02-5862404	ndavid1964@gmail.com
אחר	חברה	ש.י. שירותי עזר בע"מ ש.י. שירותי עזר בע"מ			ירושלים	מנחם	11	02-5714288	02-5862404	5612505@gmail.com

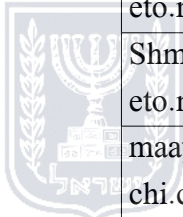
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלי ת	עורך ראשי	מירי שמואלי	40617	פרטי	ירושלים	הרב פטאל) (1	7	02-5714288	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il
עורך משני	אדריכל	דינה גלר	48246		ירושלים	מירסקי יצחק	31	055-6692008	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	בועז גרוס	111926		רמת גן	רוחמה	22	02-5714288	02-5862404	maayan@sim chi.co.il
אדריכלית	יועץ	שרון כהן שנצר	112814		ירושלים	יוסף חיים) (2	7	02-5714288	02-5862404	s.cohenshanz er@gmail.co m
מודד	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	המרפא (3)	3	02-5816818	02-5862404	Shmoeli2@n eto.net.il

(1) כתובת : שכונת רמת שלמה.

(2) כתובת : מבשרת ציון.

(3) כתובת : הר חוצבים.



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

הרחבת מבנה מוסדי קיים ותוספת קומות ברחוב יוסף קארו 32, בית ישראל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. קביעת מס' הקומות במבנה ל-6.
3. קביעת קווי בניה לתוספת הבניה כאמור.
4. קביעת תוספת שטחי בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
7. קביעת הוראות לשימור חלקי החזיתות לשימור.
8. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
9. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מוסד	285	100
סה"כ	285	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	286.86	100
סה"כ	286.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים מוסד המשמש לחינוך: תלמוד תורה. ביה"ס יסודי בנים / בנות, ביי"ס על יסודי בנים/בנות, ישיבה, מדרשה, פנימיה, חדרי עזר, חדר אוכל, מטבח, מחסנים, כיתות, חדרי פעילות, אולם כנסים, משרדים ובתי מדרש ובית תפילה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח קביעת בינוי עבור הריסת מבנה קיים בן 2 קומות וקומת מרתף, תוך שימור קיר הפונה לחזית רחוב קארו וחזית אחורית בלבד, והקמת מבנה ציבורהתאם למסמכי התכנית.
ב	בנין לשימור הוראות שימור: החזיתות המסומנות לשימור בצבע סגול בתשריט הינם לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסתם. ב. לא תותר כל פגיעה באופי ובסגנון האלמנטים המקוריים שבהם. ג. לא תותר פגיעה באופי האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בהם לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ד. תותר תוספת בניה למבנה שחזיתות המבנה שלו לשימור בהתאם לנספח הבינוי בתכנית זו.
ג	חניה לא ניתן להציע חנייה בתחום החלקה בגלל היות המבנה בקו 0, המבנה הנדון נמצא סמוך לציר הרק"ל, התלמידים/ות מגיעים בתחבורה ציבורית, לא קיימים רכבים פרטיים למעט רכב המנהל שבעבורו קיימת חנייה ברחוב. בהתאם לכך התכנית מציעה הסדר למדרכות הרחוב בהתאם לנספח התנועה.
ד	הריסות ופינויים חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ה	סטיה ניכרת 1. מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת.
ו	עיצוב אדריכלי 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג, גוון, וכיחול אבן של הבנין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ: 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו. 3. 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

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
<p>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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, 6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום מרחבים מוגנים בתיאום עם הג"א. 8. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מחלקת נגישות.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים.</p>	
<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>	ח
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	5 (1)	19	1785	190	230	175	1190	285	קארו יוסף בית 32, ישראל.	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

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) 5 קומות עם גג רעפים בשימוש לרחוב ו-6.5 קומות לפטיו..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל הקומות, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11