

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-1104991

הרחבות ותוספות קומות ברח' יוסף קארו 23, ירושלים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
15/10/2023

לאשר את התוכנית
18/10/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/06/2023

להפקיד את התכנית
02/08/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית והרקע להגשתה
מדובר בבניין על חלקה 145 בגוש 30087 רח' יוסף קארו 23, בשכונת בית ישראל, ירושלים. התביעה התקפה הינה תכנית 4214 אשר אושרה בשנת 1994, וייעוד החלקה הוא אזור מגורים מיוחד לפי תב"ע 4214 - 4383. בבניין קיימות היום 2 קומות מעל מפלס הכניסה, סה"כ 4 יח"ד. התוכנית מציעה הרחבות יח"ד קיימות, תוספת 2 קומות וקומת עלית גג לשם תוספת 3 יח"ד חדשות, תוספת מעלית ותוספת מחסנים בקומת מרתף.

רקע תכנוני לתכנית
לבניין היתר בניה מס' 55/50.0 משנת 1955 שאשר בניית בניין חדש.
לבניין היתר בניה מס' 55/50.1 משנת 1956 שאשר התקנת מתקנים מיוחדים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות ותוספות קומות ברח' יוסף קארו 23, ירושלים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

101-1104991

מספר התכנית

0.223 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירושלים
קואורדינאטה X	221215
קואורדינאטה Y	633160

1.5.2 תיאור מקום

רח' יוסף קארו 23, 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	23	

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	145	

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 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	פרק	תאריך
4214	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4214 ממשיכות לחול.	4183	1549		16/01/1994
במ/ 4383	החלפה	תכנית זו ממחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית במ/ 4383 ממשיכות לחול.	4257	509		30/10/1994
ב /5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 /ב. הוראות תכנית 5166 /ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593		21/01/2010
מק/ 5022 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 /א. הוראות תכנית מק/ 5022 /א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432		30/01/2000



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
כן	מחייב לענין סעיפים של סטיה ניכרת.	13: 02 02/07/2023	אוריה שוחט	02/07/2023	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 26 08/06/2022	ראובן אלסטר	28/06/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	הינדל הרצוג			ירושלים	קארו יוסף	23	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	יצחק וינבך			ירושלים	קארו יוסף	23	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	משה אהרון נויפלד			ירושלים	קארו יוסף	23	073-7419330		office@ekar c.co.il
	פרטי	יוחנן סלונים			ירושלים	קארו יוסף	23	073-7419330		office@ekar c.co.il

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	אהליאב	3	073-7419330		office@ekarc .co.il
מוסמך	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@me imad-sur.co.il

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

הרחבת יח"ד, תוספת 2 קומות ויח"ד חדשות, תוספת מעלית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי להרחבות יח"ד, תוספת יח"ד ותוספת קומות.

2.2.2 הגדלת שטחי הבניה בשטח.

2.2.3 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	1
להריסה	מגורים ד'	1
קו בנין עילי	מגורים ד'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד לפי תב"ע 4214 ו-4383	223.37	100
סה"כ	223.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	223.37	100
סה"כ	223.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
איכות הסביבה	א
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
חניה	ב
התכנית פוטרת מהתקנת מקומות חניה.	
סטיה ניכרת	ג
א. מס' הקומות כמפורט בנספח הבינוי הינו מחייב, סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת. ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סעיף שלביות הביצוע הינו מחייב, סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.	
שימור	ד
1. בתוספת בניה חדשה סוג וגוון האבן יהיה לפי הקיים בבניין המקורי. מאחר ולא יתאפשר יותר לנקות את קירות האבן המקוריים בניקוי חול הרסני, תידרש בחירת אבן שתתאים לגוון האבן שעברה התיישנות/ פאטינה. 2. תנאי בהליך ההיתר : קבלת חוות דעת מחלקת שימור.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים בהליך הרישוי	ז
- תנאי בהליך הרישוי הינו סימון הסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות המבנה כגון חוטי חשמל ותקשורת, צנרת מים ביוב וכ"י	
ניהול מי נגר	ח
ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, 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).	
תנאים למתן היתרי בניה	ט

4.1	מגורים ד'
	<p>- תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	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		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות						
115	(2)	(2)	(2)	(2)	1	5 (1)	7	155	180	625	223	יוסף קארו 23	1	מגורים	מגורים ד'

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) ושימוש בחלל גג הרעפים.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעוד החדש של המבנה.



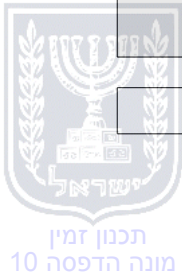
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות הביצוע	הבינוי המוצע יוקם בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

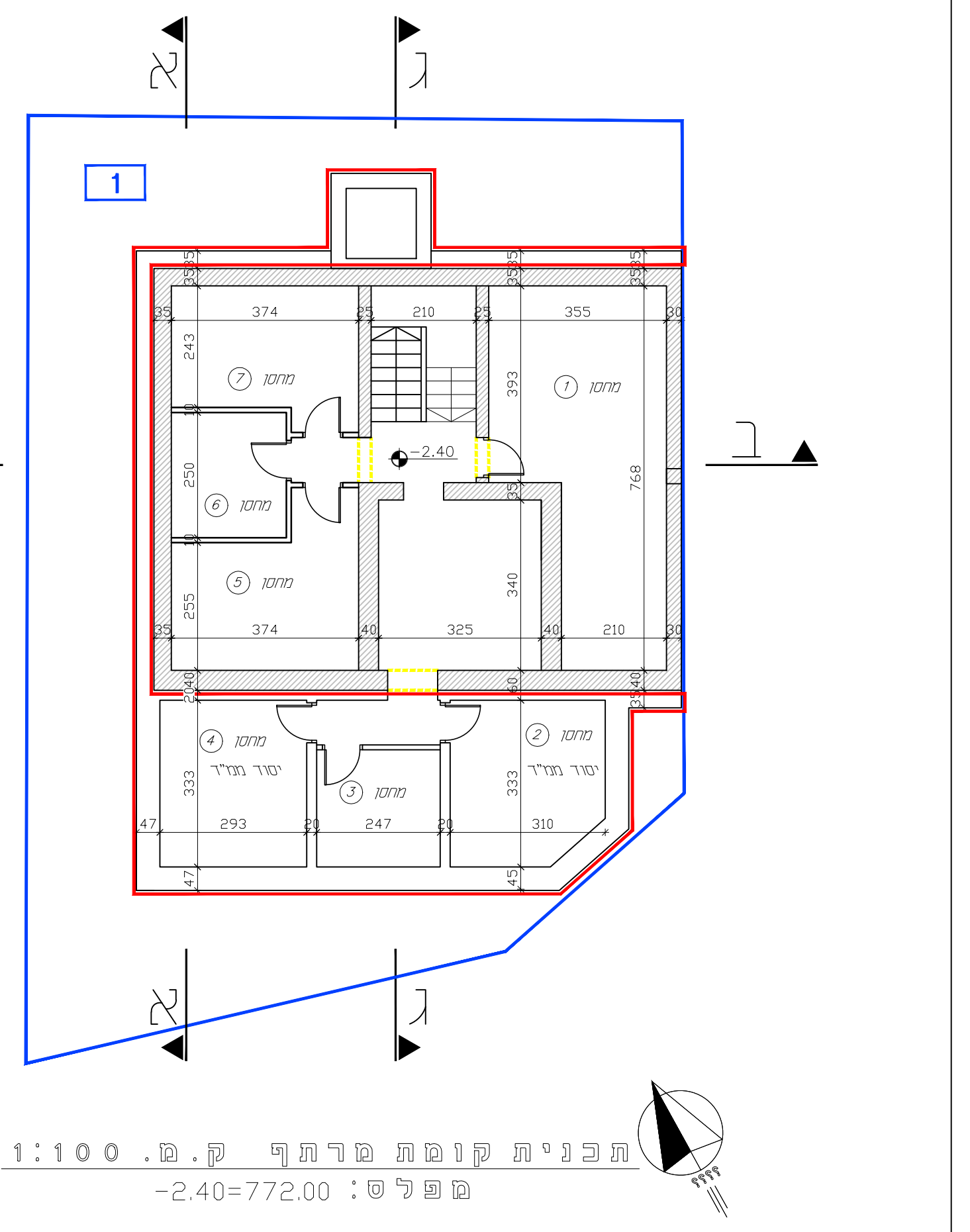
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

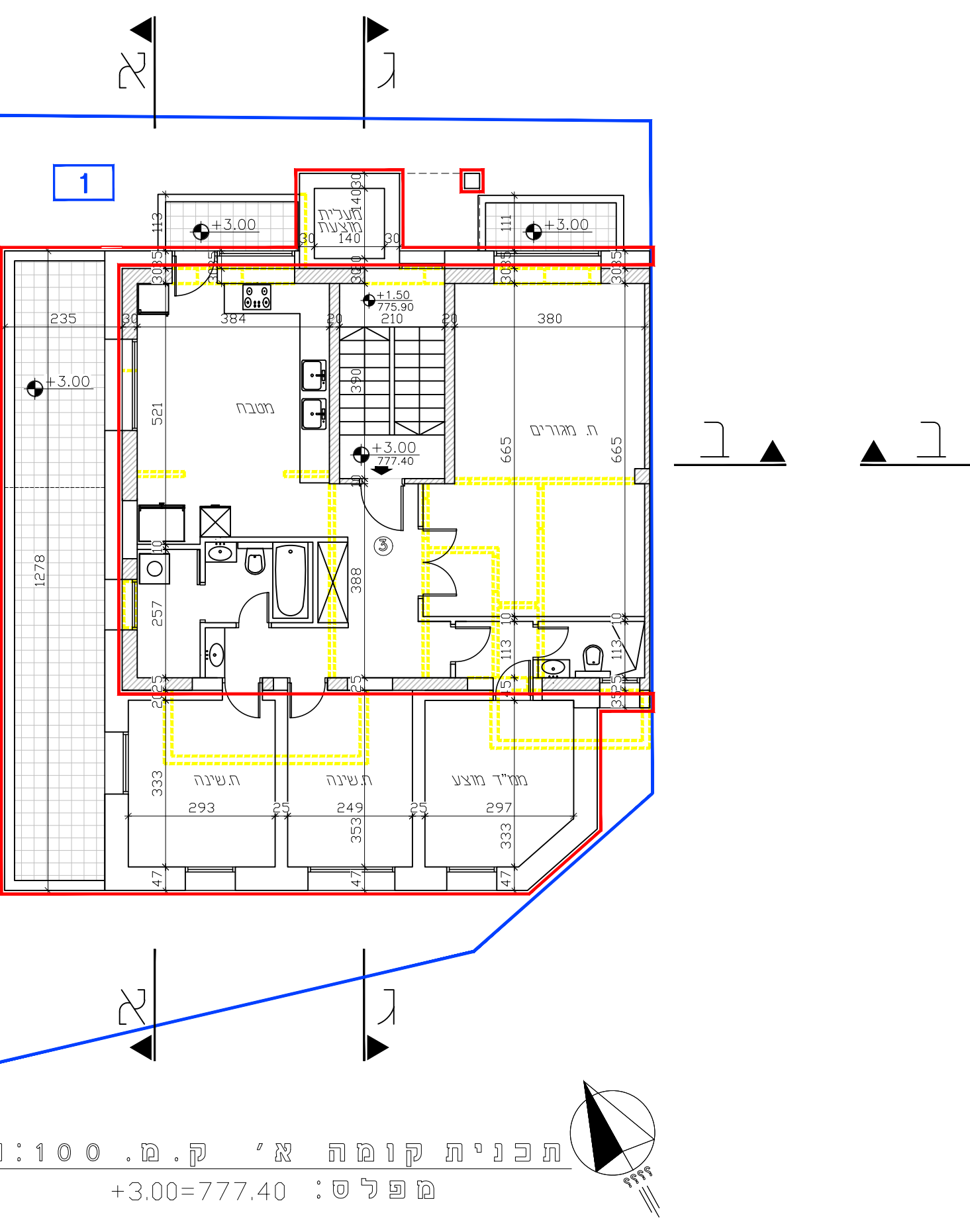


מקרא:

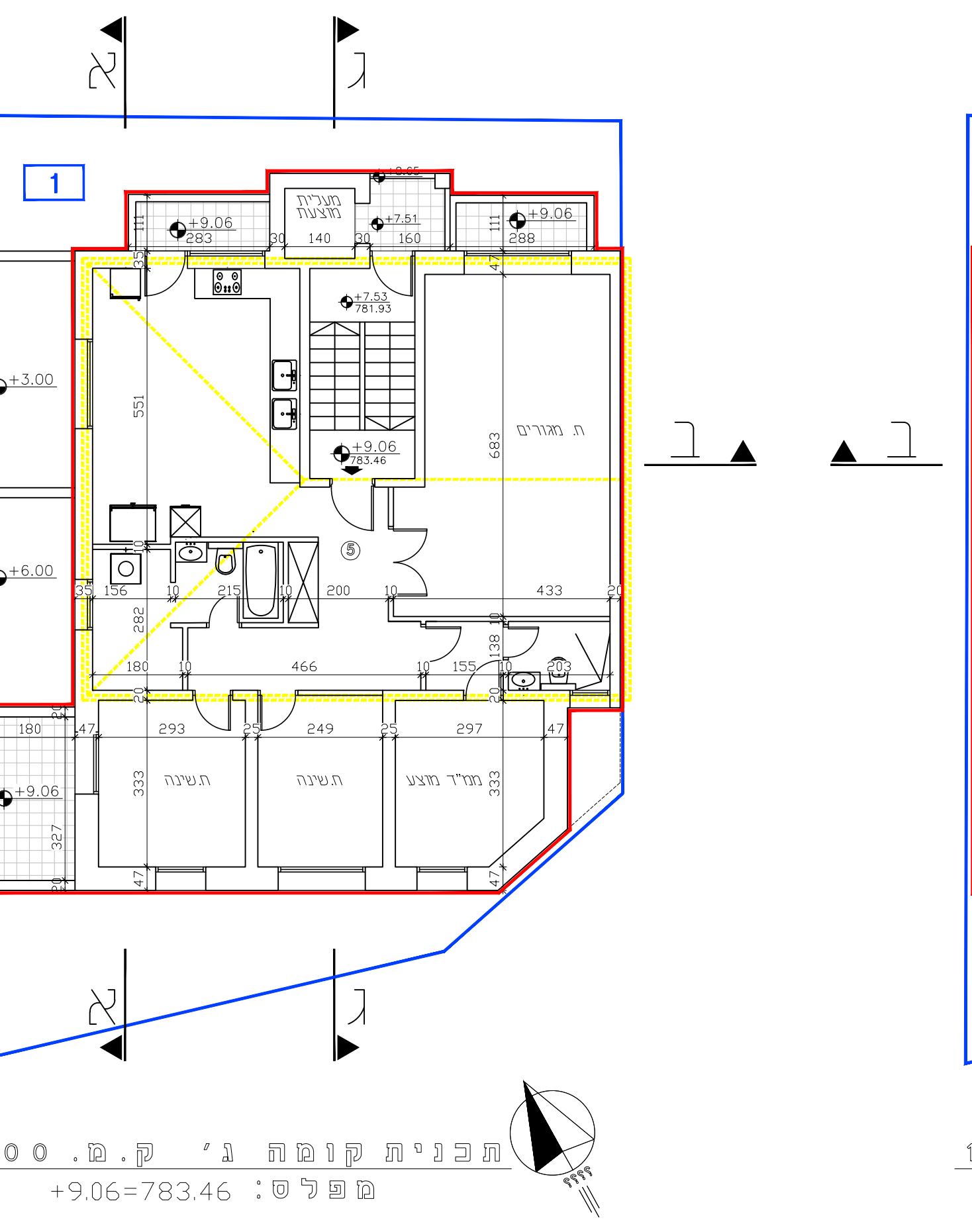
	קו תמונה
	הריסה
	תוספת בניה
	גבול תחום
	מספר יעד



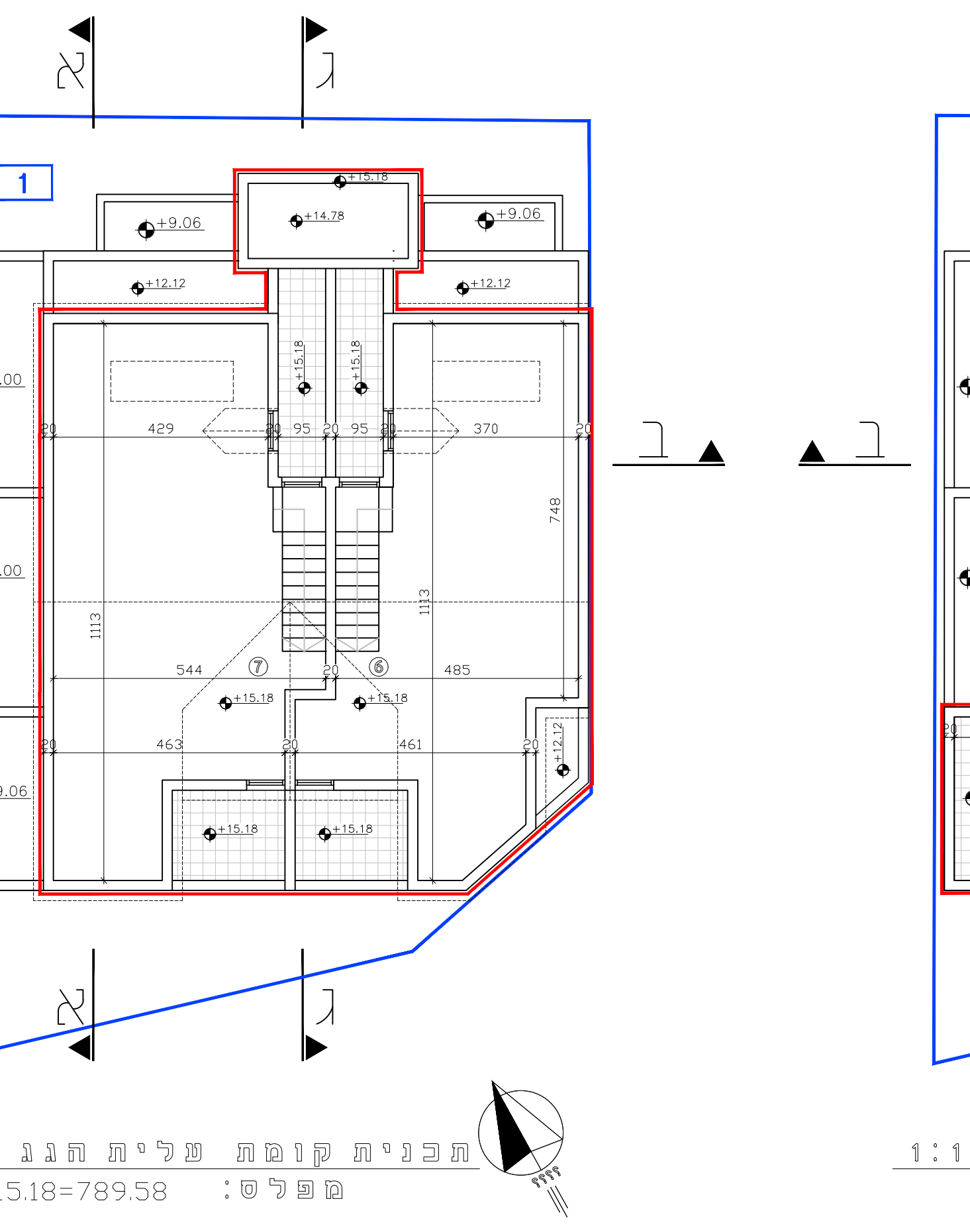
תכנית קומת הרתף 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: -2.40=772.00



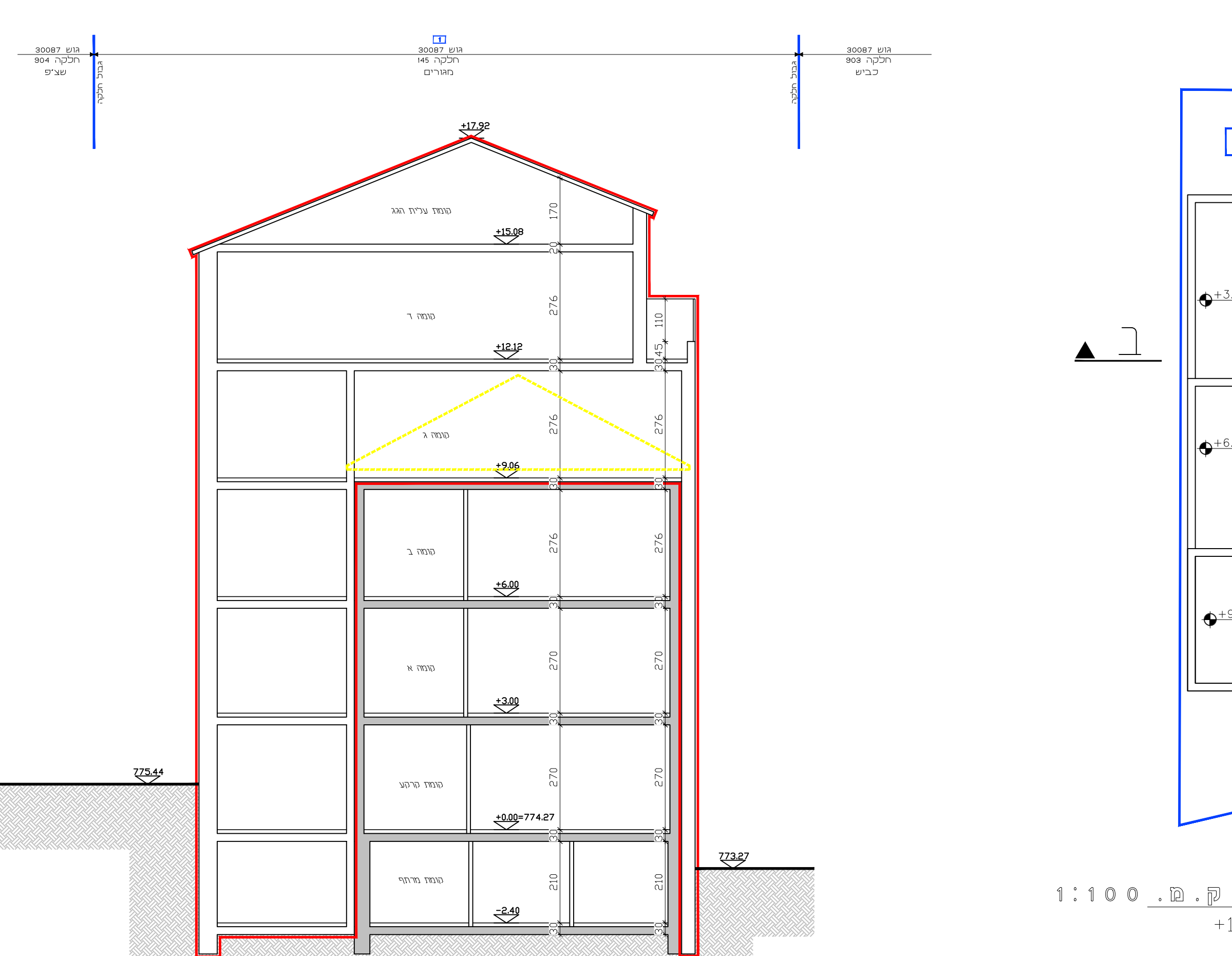
תכנית קומת ה' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +3.00=777.40



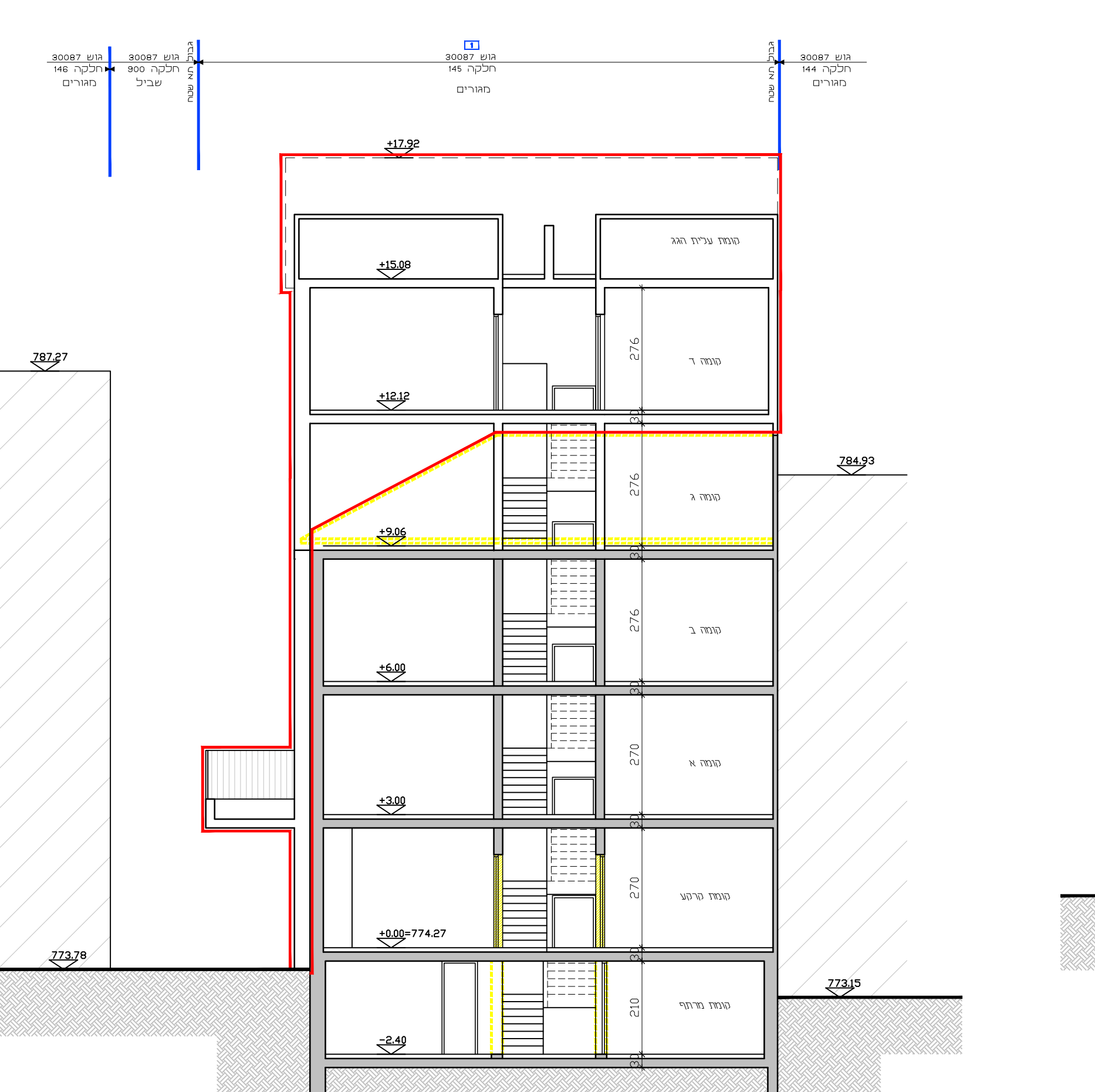
תכנית קומת ה'א' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +9.06=783.46



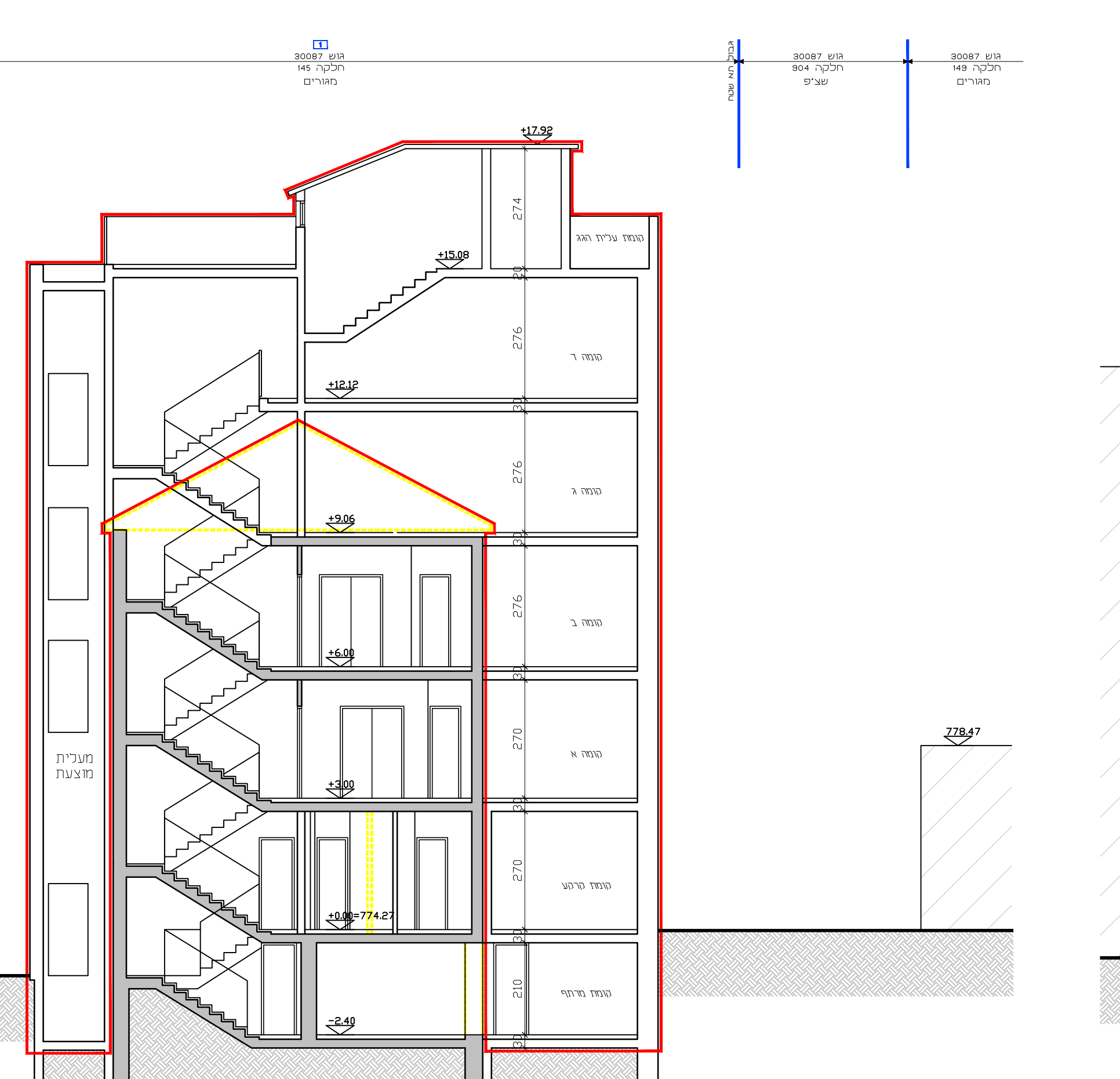
תכנית קומת ה'ב' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +15.18=789.58



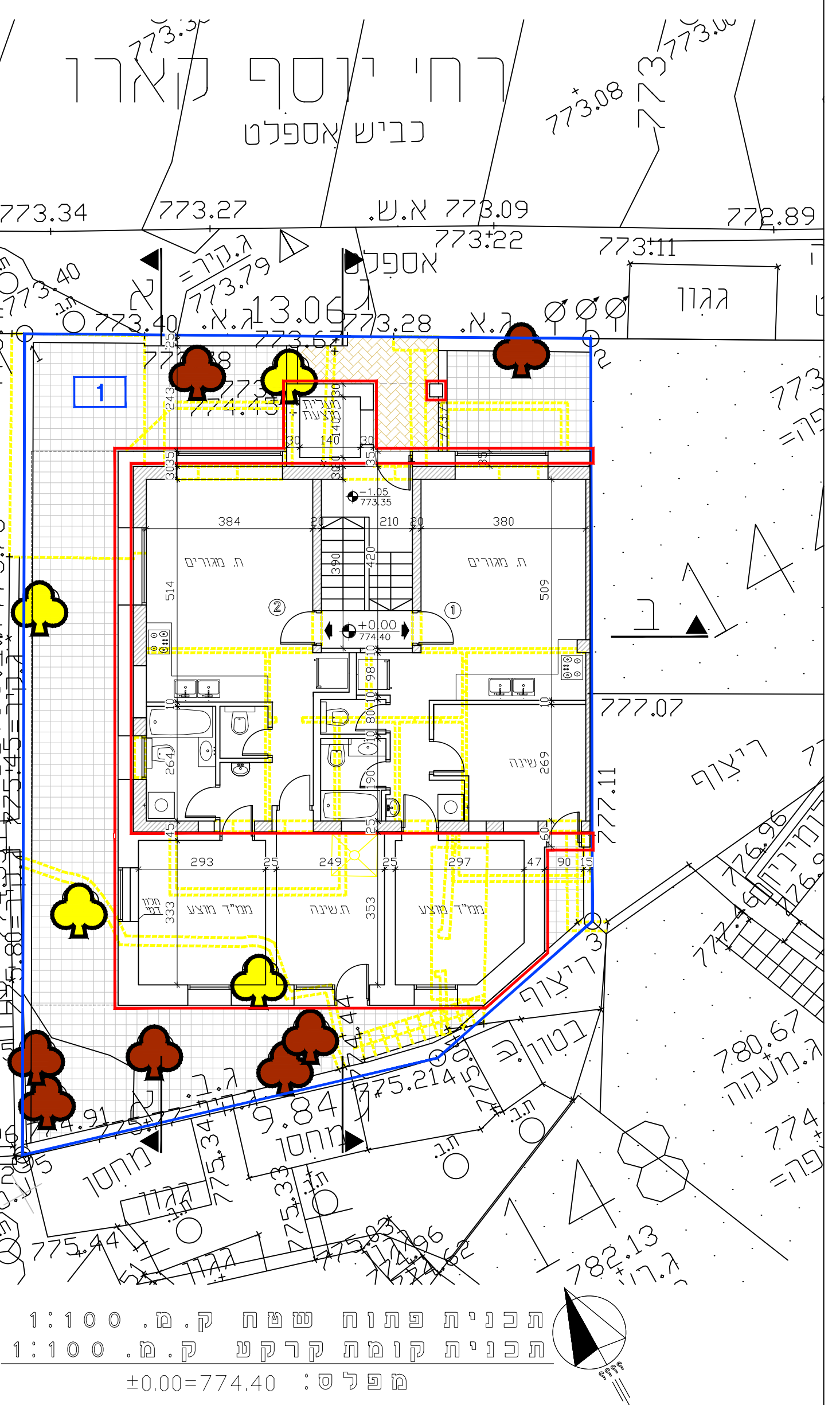
תכנית קומת ה'ג' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +17.92=792.32



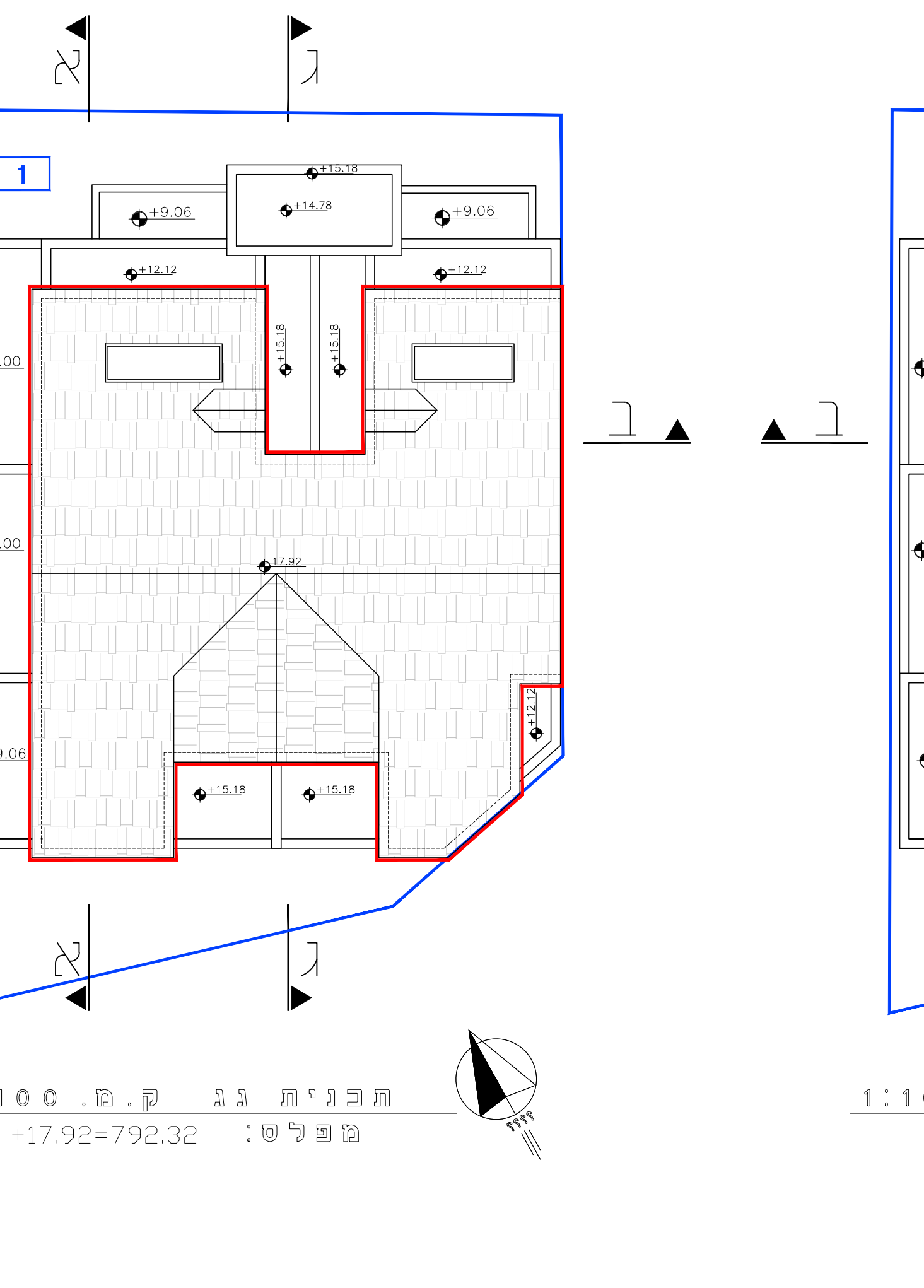
תכנית קומת ה'ד' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +12.12=786.52



תכנית קומת ה'ה' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +6.00=780.40



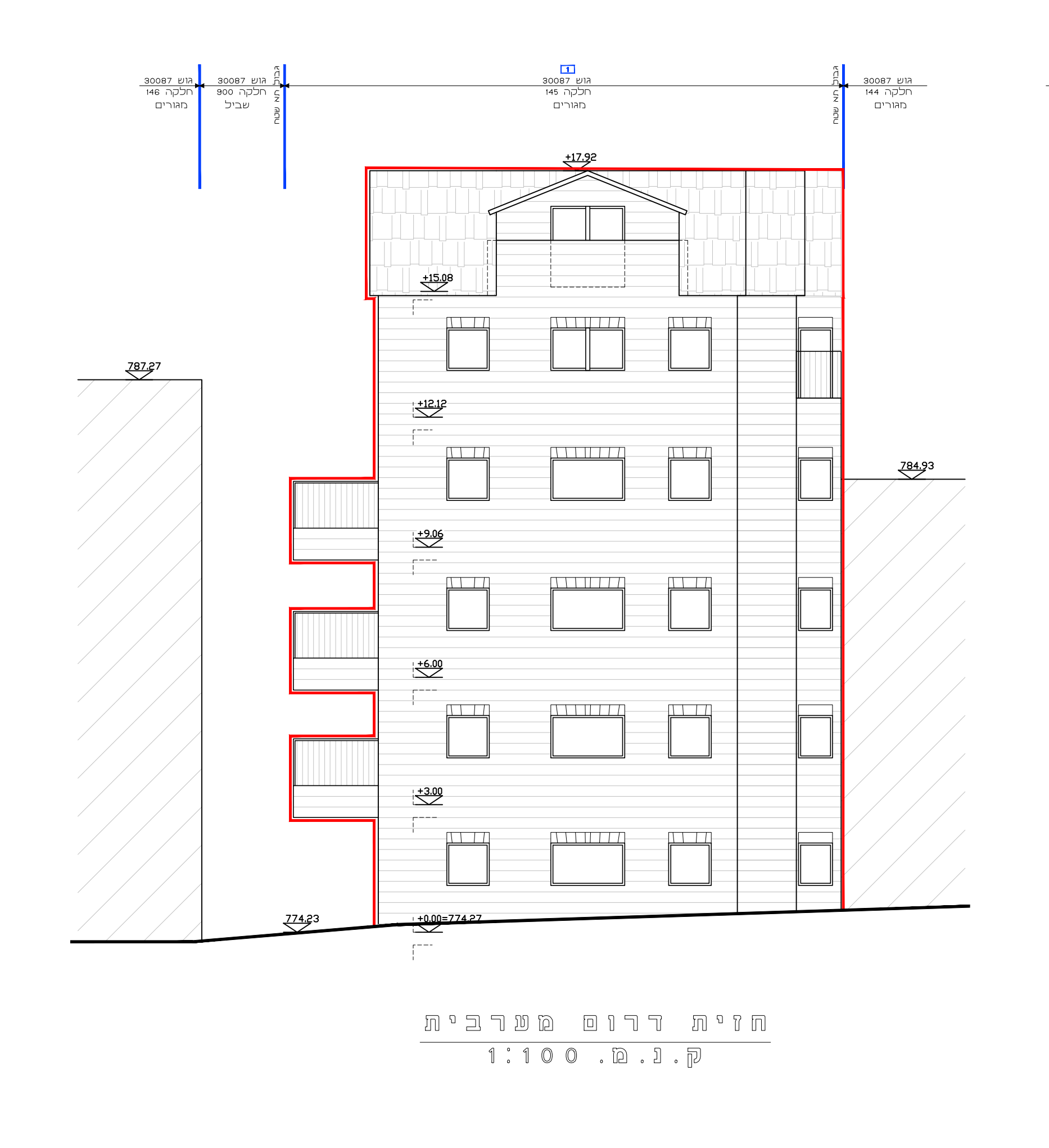
תכנית פתוח 1:100 .ד.נ.ק.
תכנית קומות 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +0.00=774.40



תכנית קומת ה'ו' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +17.92=792.32



תכנית קומת ה'ז' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +12.12=786.52



תכנית קומת ה'ח' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +6.00=780.40



תכנית קומת ה'ט' 1:100 .ד.נ.ק.
מפל'ט: +17.92=792.32