

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 101-0636308

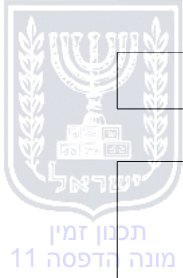
תוספת בניה ברחוב הכרמל 30, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית להרחבת בניה למגורים ברחוב הכרמל 30, ירושלים- גוש 30046 חלקה 208.  
התכנית מייצרת מסגרת תכנונית לשם תוספת קומות חדשות על גבי מבנה קיים בן 3 קומות וגג רעפים.  
הבניה המבוקשת הינה על רכוש פרטי. המבקשים הינם מבעלי הקרקע.  
רקע סטטוטורי: התכנית החלה על המגרש היא תכנית מתאר 3833.



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 ומספר התכנית שם התכנית תוספת בניה ברחוב הכרמל 30, ירושלים

מספר התכנית 101-0636308

1.2 שטח התכנית 0.314 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 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 220280  
 קואורדינאטה Y 632330

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת מחנה יהודה- לב העיר :  
 חזית דרומית פונה אל רחוב הכרמל 30 וחזית צפונית פונה אל רחוב אגריפס 79,81  
 ו-83.

### 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	הכרמל	30	

שכונה מחנה יהודה- לב העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30046	לא מוסדר	חלק	208	

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/04/1992	2654	3990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3833 ממשיכות לחול.	שינוי	3833



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרון כהן - שנצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון כהן - שנצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1- נספח בינוי- מחייב לעניין מס' יח"ד, קווי בנין, מס' הקומות.	19: 03 08/06/2020	שרון כהן - שנצר	08/06/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		08: 41 22/04/2018	שרון כהן - שנצר	08/04/2018		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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
עו"ד	פרטי	עדי סודאי			ירושלים	עמנואל נח	10	054-4242422		adi-s-@012.net.il
אדר'	פרטי	דוד סופר			ירושלים	הפלמ"ח	35	050-8720696		sofferdavid@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדי סודאי			ירושלים	עמנואל נח	10	054-4242422		adi-s-@012.net.il
פרטי	דוד סופר			ירושלים	הפלמ"ח	35	050-8720696		sofferdavid@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עו"ד	עדי סודאי			ירושלים	עמנואל נח	10	054-4242422		adi-s-@012.net.il
בעלים		דוד סופר			ירושלים	הפלמ"ח	35	050-8720696		sofferdavid@gmail.com
בעלים		דינה סופר			ירושלים	הפלמ"ח	35	050-8720696		sofferdavid@gmail.com

**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	שרון כהן - שנצר	112814	שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	גלבוע	43	050-9091776		s.cohenshanz er@gmail.co m
הנדסאי	אדריכל	אלישע אדלמן	61983		מבוא ביתר	(1)	209	052-8808643		elishaarc@g mail.com

(1) כתובת : האלה 209, מבוא ביתר.



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

קביעת מסגרת תכנונית ליצירת יחידות דיור חדשות על גבי מבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. מאזור מגורים מיוחד למגורים ודיור מיוחד.

ב. קביעת השימושים בשטח למגורים, דיור מיוחד ומלונאות.

ג. קביעת שטחי הבניה ל- 1179.11 מ"ר מתוכם שטח עיקרי של 896.10 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 283.01 מ"ר

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

ד. הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 4 קומות ומעליהן גג רעפים בשימוש.

ה. הגדלת מס' יח"ד במגרש מ- 13 ל- 19.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת הוראות בגין הריסה.



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**

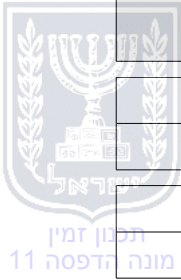
יעוד	תאי שטח	
מגורים ודיור מיוחד	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ודיור מיוחד	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	316.19	100
סה"כ	316.19	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ודיור מיוחד	316.19	100
סה"כ	316.19	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ודיור מיוחד</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים, מלונאות, דיור מיוחד ומסחר בקומת הקרקע
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יותר בינוי בגובה של עד ארבע קומות וחלל גג רעפים כלפי הרחובות אגריפס וכרמל, על פי המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. בחלל מתחת לגג הרעפים ניתן להשתמש בשטח למטרת שירות או עיקרי</p> <p>3. גגות הרעפים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>4. לא תותר הצבת מתקנים טכניים על גגות הרעפים למעט קולטי שמש אשר יוצבו בצמוד למישור הגג.</p> <p>5. כל יחידות הדיור תהיינה בשטח שלא יעלה על 45 מ"ר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. עבור שימוש מגורים - ללא חניה.</p> <p>2. עבור שימוש מלונאות - יש להראות חניה תפעולית לא חייב בתחום המגרש וכן חניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן חניה הארצי.</p>
ג	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
ד	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>אלמנטים בנויים במסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר בניה בכל תא שטח יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. גבהי הבנייה המירביים לרום הגג ולמדלפות הגג כמצויין בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.</p>
ז	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>1. בגגות רעפים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2.</p>



מגורים ודיור מיוחד	4.1
<p>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 הדיור, גינון 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 מונות 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 סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגישי התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים לעניין חזיתות ופרטי בניה. 5. תנאי למתן היתר בניה במידה וייבחר להגיש היתר למתקן אכסון מלונאי יהיה עליו להתאים את הבקשה להיתר לכל המתקן על מרכיביו ( המבנה הקיים והתוספת המוצעת) לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות התקפים לאותה עת.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></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 - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					גודל מגרש כללי	
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	19.15	19	375.51	1179.11	0	0	283.01	896.1	314	1	מגורים	מגורים ודיור מיוחד



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים ודירור מיוחד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

### הערה ברמת הטבלה:

\*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

\*הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף חלל גג רעפים בשימוש שטחי עיקרי/ שירות..

(2) על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11