

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10238

תוספת בניה ברחוב הסתת 3 בית הכרם

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>משרד התכנון והבניה לשכת התכנון 7 08 2008</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס'</p>

דברי הסבר לתוכנית

היסטוריה:

בשנת 1987 נבנה הבית ברח' הסתת 3 בשכונת בית הכרם בירושלים, חלקה 37 בגוש 30154. הבניין כולל כיום ארבע יחידות דיור של קוטגיים טוריים, אשר נבנו עבור ארבעת המשפחות – עמיר, אברבוך, דוריון וארנון.

התכנית המוצעת:

ארבע המשפחות המתגוררות בבניין הגישו תכנית זו בתאריך 13 ליוני 2004 לועדה המקומית וב-24 לאפריל 2006 לועדה המחוזית על מנת לאשר הריסת גג קיים כולל החללים בתוכו, השלמת בינוי לקומה ב' בבניין ותוספת של קומה עליונה. פעולות אלו נועדו זאת לשם הרחבת ארבע יחידות הדיור הקיימות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת בניה ברחוב הסתת
	מספר התוכנית	10238
1.2 שטח התוכנית		1.069 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	• מהדורה 7
	תאריך עדכון המהדורה	• 20.6.2011
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לר
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 218150
קואורדינטה Y 631337
- 1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת בית הכרם, רח' הסתת 3.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים
- שכונה רחוב מספר בית בית הכרם הסתת 3

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30154	מוסדר	חלק מהגוש	37	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62- תכנית המתאר לירושלים.	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62.	י.פ. 687	שנה עיברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.1959
988	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 988, הוראות תכנית 988 תחולנה על תכנית זו.	6052	30/11/1961
1186	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 1186, הוראות תכנית 1186 תחולנה על תכנית זו.	6052	הודעה על הפקעה 8/5/1986
911	שינוי	תכנית זו כפופה לכל ההוראות הכוללות בתכנית זו, מלבד מכסת אחוזי הבנייה למגורים.	י.פ. 890	23/11/1961
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 א, הוראות תכנית 5166 ב/ תחולנה על תכנית זו.	6052	21.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	4847	30.1.2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	12.7.2011	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	12.7.2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	קולקר- קולקר- אפשטיין אדריכלים בע"מ (1991)	12.7.2011	1	לי"ר	1:100	מחייב חלקית *	נספח בינוי ופיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.
התשריטים.

* נספח הבינוי הינו מחייב רק לעניין מס' הקומות, קוי הבניין ושטחי הבנייה.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	amir_ltd@netvision.net.il			02-641-5158	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	תאגיד	רשות מקומית		07479538	עמיר איתן	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amir_ltd@netvision.net.il			02-641-5158	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	תאגיד	רשות מקומית		07479538	עמיר איתן	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
amir_ltd@netvision.net.il	02-642-3350	054-213-1200	02-641-5158	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	07479538		עמיר איתן		
			"	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	052060563		עמיר ורדה		
			02-6426516	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	01334889		אברוך יצחק		
			"	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	53616868		אברוך טליח		
			02-6435129	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	81772		דוריון דוד		
			"	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	5272780		דוריון יהודית		
			02-6437222	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	3024920		ארנון יוסף		
			"	הסתת 3, בית הכרם, ירושלים	לי"ר	רשות מקומית	5155651		ארנון-יבין		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
admin@kke.co.il	02-6235747		02-625-4603	קינג גיורג' 27, ירושלים		קולקור- קולקור- אמסטיין אדריכלים (1991) בע"מ.	19756	013863071	רנדי אמסטיין	אדריכל		
mail@hs-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת.ת, ראשלי"צ		תלפרין- פלוס מדידות ופוטוגרמט ריה בע"מ	442	42468215	משה פלוס	מודד		

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית המתאר	תכנית המתאר המקומית בירושלים, לרבות השינויים אשר אושרו לה מזמן לזמן.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
נספח מס' 1	נספח בינוי ופיתוח המשתייך למסמכי תכנית זו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת בינוי להשלמת קומה ב' ולתוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד שטחים כמפורט להלן:
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
- ב. קביעת הבינוי הבא בשטח:
 1. השלמת קומה ב', תוספת קומה וגג רעפים לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 - ג. הגדלת שטחי בנייה בשטח וקביעתם ל סך של 1276 מ"ר 288 מ"ר שרות 988 מ"ר עיקרי.
 - ד. הגדלת מספר קומות מ – 3 קומות מעל קומת חנייה כולל קומת חלל גג רעפים, ל – 4 קומות מעל קומת החנייה כולל חלל גג רעפים.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.096
2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר		988	+428	560	מ"ר	מגורים
בהתאם להיתר מס/בן 86-482		4		4	מס' יח"ד	יח"ד מירבי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	37	עצים לשימור
דרך	200	37

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי
<p>השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 911 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מן ההוראות המפורטות להלן:</p> <p>א. היקף הבנייה למגורים:</p> <p>שטחי הבנייה המרביים, מספר יחידות הדיור המרבי, זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן ובהתאם להוראות שלהלן.</p> <p>יותר הבינויים הבאים בשטח:</p> <p>(2) השלמת קומה ב' (מפלס +762.5) ותוספת קומה עליונה (מפלס +765.5) לשם הרחבות יחידות קיימות.</p>	

גובה גג הרעפים יתחיל עד גובה מטר אחד מעל מפלס הקומה.		
<p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו ואת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>ב. להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח:-</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 בקני"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. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה.</p> <p>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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p>	<p>הוראות בינוי ופיתוח</p>	<p>ב.</p>
<p>ב. הוראות בינוי ופיתוח:-</p> <p>(1) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.</p> <p>(2) תחנת שנאים:-</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.</p> <p>(3) באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה ע"פ כל דין.</p> <p>(4) אנטנות טלוויזיה ורדיו:-</p> <p>בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.</p> <p>(5) קולטי שמש על הגג:-</p> <p>א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש.</p> <p>ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(6) לא יבוצע שילוט על קירות חימוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.</p>		
<p>א. <u>קווי בניין מרביים / מחייבים:</u></p> <p>קווי הבניין המרביים המחייבים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1.</p> <p>ב. <u>שטחי הבנייה:</u></p> <p>שטחי הבנייה המרביים הינם מחייבים וכל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>	<p>סטייה ניכרת</p>	<p>ג.</p>

<p>ג. מספר הקומות: מספר הקומות המרבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנותחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002 .</p>		
---	--	--

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
שימושים:	4.2.1
דרך עפ"י הגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1695, למעט מסילות ברזל.	
הוראות תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדפות (יח"ד לדגום נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה (%)	שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				
קווי בנין (מטר)	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				
צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי				
צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי				
צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- צדדי- שמאלי				
1	4	4	12.8	27	4	4	1276	288	-	988	981	37	מגורים ב'
לפי המסומן בתשריט													

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרבית בתכנית זו ומשולבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992. לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. הוראות נוספות**6.3. חלחול מי נגר**

1. מי הנגר יופנו ככל שניתן לשטחים פתוחים הגובלים בתא השטח המיועד לבניה. במידה ולא יתאפשר, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3. חיזוק מבנים - תמ"א 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 מפני 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 לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו חמש עשר שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.7.11		ל"ר	07479538	עמיר איתן	יוזם התכנית
14.7.11		ל"ר	07479538	עמיר איתן	מגיש התוכנית
14.7.11		ל"ר	07479538	עמיר איתן	בעלי עניין בקרקע
14.7.11			052060563	עמיר ורדה	
14.07.2011			13348891	אברבוך יצחק	
14.7.11			53616868	אברבוך טליה	
14.7.11			000817726	דוריון דוד	
14.7.11			52727807	דוריון יהודית	
14/7/11			3024920	ארנון יוסף	
14.7.11			51556512	ארנון - בין אהובה	
		קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ	013863071	רנדי אפשטיין מ.ר. 19756	

קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים (1991) בע"מ
ה.פ. ג-157025-51