

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13200

שם תוכנית: שינוי שימוש משטחי שרות לשטח עיקרי רח' האורן 1, עין כרם

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: ירושלים

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: 80%; margin: auto;"> <p>משרד הפנים מחוז ירושלים</p> <p>אישור תכנית מס' <u>13200</u></p> <p>הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' <u>11</u> ביום <u>16.11</u></p> <p>מינהל תכנון יו"ר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית**א. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

בשטח הנדון חלה תכנית 3451ב' ייעודו של השטח מגורים מיוחד.
 מטרת התכנית שינוי שטח המרתף משרות לשטח עיקרי באופן שיגדיל את השטחים העיקריים.
 כיום השימוש בשטח המבוקש הוא מגורים, כאשר ישנה סה"כ תוספת של 9מ"ר.

ב. רקע תכנוני לתכנית

התכנית בסמכות ועדה מחוזית, עקב שינוי השימוש ותוספת הזכויות.

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל

בשטח קיים מבנה מאושר על פי תכנית 3451ב'.

ד. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע

מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי שימוש משטחי שרות לשטח עיקרי רח' האורן 1, עין כרם

13200

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

מספר התוכנית

0.437 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

3-03-2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 215/340
קואורדינאטה Y 630/515

1.5.2 תיאור מקום מתחם המאכלס 5 בתים ברחוב האורן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ירושלים

שכונה רחוב מספר בית עין כרם האורן 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30404	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	4	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
33451 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 33451 ממשיכות לחול	י.פ. 5120	15/10/2002
5166 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חניה.הוראות תוכנית החניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	21.01.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מחוזות ירושלים	אד' עופר שי	3/3/2011	לא רלוונטי	11	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ה. מחוזות ירושלים	אד' עופר שי	3/3/2011	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ה. מחוזות ירושלים	אד' עופר שי	30/3/2008	1	לא רלוונטי	1:100	• מחייב	נספח כינוי

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				048382706	יפה נוף 107 חיפה					608967	פריצקר יצחק	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			048382706	יפה נוף 107 חיפה					608967	פריצקר יצחק	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
		048382706	יפה נוף 107 חיפה					608967	608967	פריצקר יצחק		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shai@roarchite cts.net			02-5638823	רח' דיסקין 3 ים				40567	64889082	64889082	עופר שי	אד"ר	
murch@bezeqi nt.net			08-8551173	אשדוד רובע הסיטי / רחוב העצמאות 16/35		מורטוב אלכס משרד למדידות, הנדסה וייעוץ.	מורטוב אלכס משרד למדידות, הנדסה וייעוץ.	959	307040618	307040618	אלכס מורטוב	מורדד מוסמך	מורדד

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

שינוי שימוש משטחי שרות לשטח עיקרי והגדלת שטחי הבניה בכ- 9 מ"ר בקומת מרתף.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד ממגורים מיוחד למגורים א'.
- 2.2.2 שינוי שימוש משטחי שירות בקומת מרתף לשטח עיקרי.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח בקומת המרתף בכ- 9 מ"ר, ללא שינוי בחזיתות החיצוניות.
- 2.2.4 קביעת שטחי בניה לסך של 263.25 מתוכם 255.83 עיקרי ו 7.42 שירות.
- 2.2.5 קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- 2.2.6 קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 437 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1	ללא שינוי	1	מס' יחיד	
עפ"י היתר 94/209.3		255.83	+ 9.83	246	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	

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	שם ייעוד: מגורים א.
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	לא תתבצע כל בניה או שינוי בחזיתות החיצוניות
ב.	קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה כאמור בקומת קרקע יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	לא תותר כל תוספת של יחידות דיון בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.
ד.	העץ המסומן בתשריט לשימור אסורה עקירתו או פגיעה בו.
ה.	מי נגר- אותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש כולו, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הארץ	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקווי הבנייה						מתחת לקווי הבנייה	שטחי בניה סה"כ	שרות			
לפי המסומן בתשריט המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	1	1	בחוץ לקובע בתוכו	26.5%	1:2	1	60	7.42	38.6	217.23	437	1	מגורים א'

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

6. הוראות נוספות

6.1 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.
6.2 תנאים להיתר בניה
<p>א. עמידה בנושא אוורור השטחים העיקריים של המרתף.</p> <p>ב. תיאום התכנון של התוספת עם מהנדס הוכעה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. פסולת בניין- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי היחידה להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לחוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.3 סטייה נכרת .
<p>א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך המבנה הקיים, פתיחת פתח נפרד לקומת המרתף יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

7. ביצוע התוכנית

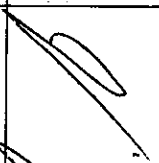
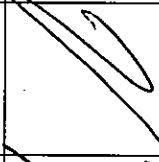


7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	הבינוי המוצע יבוצע בהינף אחד	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9.3.11			608967	פריצקר יצחק	מגיש התוכנית
9.3.11			608967	פריצקר יצחק	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9.3.11			608967	פריצקר יצחק	בעלי עניין בקרקע
7-3-2011			64889082	אדרי' שי עפר	עורך התכנית