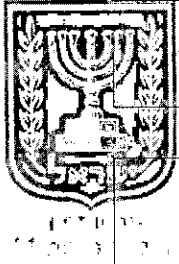


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

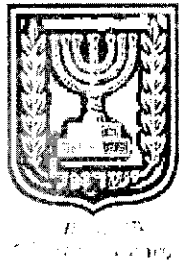


תכנית מס' 101-0146548

שינוי ייעוד ממגורים למבנה ציבור בעין כרם, ירושלים

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה הממונה לתכנון ולבניה החליטה
 ע"פ לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה הממונה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר שימוש ציבורי בבניין בייעוד מגורים. על פי תכנית המתאר של עין כרם 2610 המגרש בייעוד מגורים.

המבנה משמש שנים ארוכות כמבנה ציבורי עבור תושבי השכונה. בית אה"ת הכפרה. להלן פירוט הפעילות המתבצעת היום במבנה:

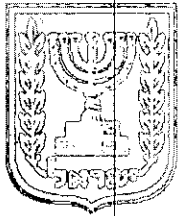
בקומה התחתונה הישיבה החילונית שבה סטודנטים צעירים המגיעים לעין כרם, לומדים בשכונה ותורמים לקהילה.

בקומה העליונה פועל המניין הקהילתי של עין כרם, ובמסגרתו בית כנסת ובית מדרש שבו מתקיימים שיעורים בכוונת המנהל הקהילתי להפעיל במקום פעילויות קהילתיות נוספות כגון פעוטון וכו'. חברי הקהילה הם תושבי השכונה בגילאים מגוונים. המניין הוא מניין קהילתי פתוח המשרת חילונים ודתיים. בקומת הקרקע של המבנה קיים שימוש למסחר, בהתאמה לתכנית מס' 2610.

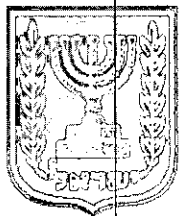
התכנית המוצעת ביוזמת עיריית ירושלים נועדה לשנות ייעוד ממגורים למסחר ומבנים ומוסדות ציבור על מנת להתאים את השימוש הקיים בפועל שנים רבות לייעוד הקרקע.



מחלקת תכנון
י"א תשע"ה



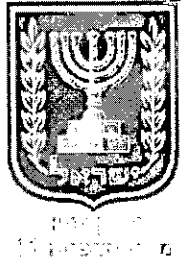
י"א תשע"ה
מחלקת תכנון



י"א תשע"ה
מחלקת תכנון

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי ייעוד ממגורים למבנה ציבור בעין כרם, ירושלים

שם התכנית
ומספר התכנית

101-0146548

מספר התכנית

0.531 דונם

שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

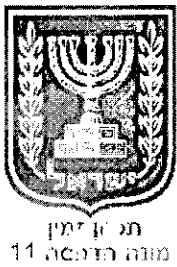
שלב מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית



ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 215475

קואורדינטה Y 630475

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בפינת הרחובות עין כרם והמעיין, התכנית חלה על המבנה הצפוני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	המעיין		

שכונה עין כרם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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



תל אביב
מונה הדפסה 11



תל אביב
מונה הדפסה 11



תל אביב
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/05/1985		3202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, שאר הוראות תכנית 2610 ממשיכות לחול.	שינוי	2610 ✓
22/03/1996	2390	4393	תכנית זו כפופה לתכנית 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו כפופה לתכנית 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו	כפיפות	5166 ב' ✓
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה את תכנית המתאר 62 בנושאים המפורטים בתכנית זו. יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 ממשיכות לחול.	שינוי	62 ✓



תכנית זמין
מונה הדפסה 11



תכנית זמין
מונה הדפסה 11



תכנית זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שרון דינור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			שרון דינור			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		02/12/2013	מאיר לוי		10/08/2015		לא



משרד תכנון ובינוי
ירושלים

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



משרד תכנון ובינוי
ירושלים

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
עיריית ירושלים	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

מונה הדפסה 11

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית ירושלים		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		amaliaa@mami.gov.i

מונה הדפסה 11

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 דינור		עיריית ירושלים	ירושלים	ככר ספרא	1	02-6297672		dnsharon@jerusalem.muni.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מאיר לוי	0586		ירושלים	המרפא (1)	3	02-5323068		medmlv@gmail.com

(1) כתובת: הר חוצבים.



משרד התכנון
רחוב פוסה 11



משרד התכנון
רחוב פוסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית מס'

11 ת.פ. 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

שינוי ייעוד מאזור מגורים למסחר ומבנים ומוסדות ציבור, על מנת להתאים את הייעוד הסטטוטורי למצב הקיים בפועל, ללא תוספת זכויות מהמצב המאושר. יתר הוראות תכנית 2610 ממשיכות לחול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים למסחר ומבנים ומוסדות ציבור

קביעת הוראות בגין עצים לשימור

קביעת קווי בניין

קביעת השימושים המותרים

קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה



תכנון זמין

מונה הדפסה 11



תכנון זמין

מונה רדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.531



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	314		+314		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
			-2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ תכנית 2610, שטח רצפות מירבי ליח"ד קיימות יהיה עד 250 מ"ר.			-314	314	מ"ר	מגורים (מ"ר)
בהתאם לקיים וע"פ תכנית 2610.	186			186	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1

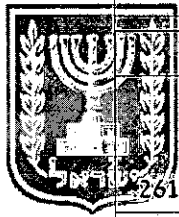
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	526.06	100
סה"כ	526.06	100



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	531.75	100
סה"כ	531.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנית מס' 2610
מועד הפקדה: 11/09/15



תכנית מס' 2610
מועד הפקדה: 11/09/15



תכנית מס' 2610
מועד הפקדה: 11/09/15

<p>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לשימוש חינוך, דת, תרבות וקהילה. 2. יותרו שימושים מסחריים אשר לא יפגעו באופי הסביבה אך יאפשרו שירות לתושבים ולמבקרים (כגון: סדנאות אומנים, בתי קפה, חנויות מזון וכיו"ב), בהתאם להוראות תכנית 2610.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>לא יותקן מתקן לאגירת גז, בגבול מגרש, או בסמוך לו, הגובל עם השטח למבנים ומוסדות ציבור. המרחק מגבול המגרש לא יקטן מהקבוע בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המיתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות בניו</p> <p>השטח המסחרי הקיים כיום במבנה בשטח אשר אינו עולה על 186 מ"ר ימשיך להתקיים במבנה הציבור עבור שימושי מסעדה / בית קפה / גלריה או שימוש מסחרי אחר בעל אופי תיירותי בשל חשיבותו לשכונה אשר מתאפיינת בשירותים תיירותיים. לא תותר הגדלת שטח פעילות מסחרית מעבר לשטח זה ולא תותר המרת שטח מצרכי ציבור למסחר. סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת.</p>	<p>ב</p>
<p>הוראות בניו</p> <p>1. זכויות הבנייה, גובה הבניין ומספר הקומות יהיו ע"פ הזכויות המצויות בחלקה ע"פ תכנית 2610 לפני שינוי יעוד החלקה בהתאם לתכנית זו. 2. קווי הבניין יהיו בהתאם למופיע בתשריט והינם מחייבים.</p>	<p>ג</p>
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>ד</p>
<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>ה</p>
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>ו</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>ז</p>
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>ח</p>

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>עבירות הבניה ייהרסו בכפוף לדוח פיקוח כתנאי למתן תוקף ע"י מגישי הבקשה להיתר/ ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניהם.</p>
ט	<p>סטיה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p>
י	<p>קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>
יא	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. 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. התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 3. הכנת תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר בנייה.</p>
יב	<p>שמירה על עצים בוגרים העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p>



מחוז עין כרם
 מונה הדפסה 11



מחוז עין כרם
 מונה הדפסה 11



מחוז עין כרם
 מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי 531	1	1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

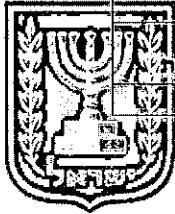
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

*התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר למצב הקיים בבניין ההיסטורי, בהתאם לתכנית 2610, אלא משנה ייעוד ממגורים למוסדות ציבור. השטחים יהיו ע"פ השטחים בחלקה בטרם נעשה שינוי הייעוד.



6. הוראות נוספות

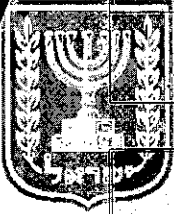
6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, ובכפוף לכל דין

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



מנהל תכנון
מנהל הרשמה 11



מנהל תכנון
מנהל הרשמה 11



מנהל תכנון
מנהל הרשמה 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: ועדה מקומית	תאריך: 22/12/15 חתימה:
	שם: עיריית ירושלים		
יזם	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים 500230008	סוג: ועדה מקומית	תאריך: 23/12/15 חתימה:
	שם: עיריית ירושלים		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	שם: מנהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית ירושלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22/12/15 חתימה:
	שם: שרון דינור		



עיריית ירושלים
שרון דינור
סגנית מנהלת מת

תכנון זמין
מונה בדפסה 11



תכנון זמין
מונה בדפסה 11