

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0060038

שלביות ביצוע החניה לבנין שברחוב כפר עציון 35, ארנונה ירושלים.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.11.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>26.11.13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית חתימת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

## דברי הסבר לתכנית

תיאור התכנית וחקקע להגשתה:

מדובר בבנין בן 4 דירות קוטג' מדורגות ברחוב כפר עציון 35 בשכונת ארנונה ירושלים, בגוש - 30119 חלקה - 166.

התב"ע התקפה הינה מסי 4713.

בקומות הקרקע של הדירות קיימים חללים שבחלקם הם פתוחים לחזית הדרומית מערבית אשר בנוסף להיותם משמשים כמבואות כניסה לדירות, יועדו (עפ"י ההיתר המקורי) המבואות של 3 הדירות הראשונות היורדות מהרחוב שבחזית הצפונית מערבית לשמש גם כחניה בנוסף ל - 4 החניות הקיימות בקידמת הבנין בחזית הצפונית מערבית.

תוכנית 4713 קיבלה תוקף בשנת 2000, מטרתה היתה בין היתר הכשרה של סגירת מבואות הכניסה של דירות מסי - 2 - 1 - 4 - והחללים שלצידם וצירופם לדירות ומתן פיתרון חניה במקום אחר בחלקה.

בעת מתן תוקף לתכנית 4713 לא היה היתר הבניה המקורי ועל כן לא היה ידוע כי דייר דירה מסי 4 לא ביטל מקום חניה, בחלל שהיה נראה לכאורה כאילו ביטל חניה, לא היתה חניה ע"פ ההיתר, החניה עבור דירה זו קיימת בצד הכניסה למגרש.

ע"פ ההיתר המקורי (שלא היה בעת שהתכנית 4713 נידונה) דייר זה אינו צריך למצוא פתרון חניה כתנאי להיתר בניה, אך מחוייב לכך כפי שנרשם בהוראות תב"ע 4713 סעיף 9. ג. 2.

"תנאי למתן היתר בניה, תכנון וביצוע החניה ע"י מגיש התכנית..."

כעת דייר זה לא יכול להגיש בקשה להיתר כיוון שנדרש ממנו סידור של מקום חניה חדש. ומיקום החניה החדש נמצא במחלוקת של הדיירים על בעלויות קרקע בחלקה.

תב"ע 101-0060038 זו מוגשת במתכונת שינוי סעיף בהוראות (שלביות ביצוע החניה) וקביעה כי תנאי למתן היתר עבור כל דירה ודירה יהיה הסדרת החניה לדירה זו בלבד.

תוכנית זו מטרתה סידור עניין שלביות הביצוע בחניה בלבד ולא הכשרה נוספת של חללים או כל תוספת בינוי כל שהוא.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית  
 שלביות ביצוע החניה לבנין שברחוב כפר עציון 35, ארנונה ירושלים.

מספר התכנית      101-0060038

1.2 שטח התכנית      0.839 דונם

1.3 מהדורות      שלב  
 מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב      1

תאריך עדכון המהדורה      23/07/2013

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

לפי סעיף בחוק      לייר

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 221084

קואורדינאטה Y 627965

**1.5.2 תיאור מקום** הבנין ממוקם על רח' כפר עציון בשכונת ארנונה בירושלים

**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	כפר עציון	35	

שכונה ארנונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30119	מוסדר	חלק	166	180

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4713 -	שינוי		4935	446	23/11/2000
5022 -	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית	4393	2390	22/03/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		5022,הוראות תוכנית 5022 תחולנה על תוכנית זו			
5166 / ב	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית 5166 / ב,הוראות תוכנית 5166 / בתחולנה על תוכנית זו	6052	1593	21/01/2010
62	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר 62	687	1586	16/07/1959

**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן אפרת				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אפרת			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/05/2011	אלסטר ראובן		18/05/2011		לא

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מיכאל בינסטוק			ירושלים	כפר עציון	35	02-6723184	02-6723184	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מיכאל בינסטוק			ירושלים	כפר עציון	35	02-6723184	02-6723184	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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	אילן אפרת	08176		ירושלים	יהודה	14	02-5820533	02-5820533	
מוודד	מוודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-5331854		meimad@me imad-r.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 הוראות החניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי שלביות לביצוע חניה ללא שינוי בהוראות ובזכויות הבניה כפי שנקבעו בתוכנית 4713.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.839
------------------	-------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים 5	839.05	100
סה"כ	839.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60.99	6.79
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	837.73	93.21
סה"כ	898.72	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמצוין בתוכנית 4713
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בכל יחיד יהא הסדרת מקום החניה הנדרש עבור יחיד זו בתאום עם מחלקת תושייה בעיריית ירושלים</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ליחידת דיור של מגישה תוכנית זו, הסדרת מקום חניה אחד בלבד בתאום עם מחלקת תושייה בעיריית ירושלים</p>
<b>ב</b>	<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תוכנית זו מבטלת האמור בסעיפים 10 רבתי ובסעיף 9 ג 2 בתוכנית 4713 לענין החניה בלבד וקובעת כי בתחום התוכנית יהיו 7 מקומות חניה כפי שהיה בהיתר הבניה המקורי, ומבטלת את סעיף 9 לעניין זיקת ההנאה.</p>
<b>ג</b>	<p style="text-align: center;"><b>חניה</b></p> <p>כמצוין בהיתר מס' 25899 שבתיק מס' 86/160 בתחום החלקה למגורים בלבד.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערה ברמת הטבלה:

כמצוין בתוכנית 4713

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> <b>סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b>
	ביטול החניה וזיקת ההנאה שנקבעו בתוכנית 4713 הן בתוואי הדרך והן בתחום החלקה המיועדת למגורים

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע החניה	תנאי להיתר בניה לכל דירה ודירה ביצוע החניה לדירה זו בלבד בתיאום עם מחלקת החניה העירונית.

**7.2 מימוש התכנית**

--

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	מיכאל בינסטוק	סוג:	תאריך:	29.9.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

יזם	שם:	מיכאל בינסטוק	סוג:	תאריך:	29.9.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:		

עורך התכנית	שם:	אילן אפרת	סוג:	תאריך:	29.9.13
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	 אילן אפרת - אדריכל מ.ג. 8176	

**משרד הפנים**  
 לשכת התכנון המחוזית  
 29.09.2013  
**כתקבל**  
 תיק מס' \_\_\_\_\_