

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' 9378 א'**

**שם תוכנית: בית מגורים ברח' אפרתה 28, תלפיות, ירושלים**

**מחוז: ירושלים**

**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**

**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית בבנין מגורים קיים הנמצא ברחוב אפרתה 28, תלפיות, ירושלים.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף בקומה רביעית קומת מגורים כהרחבות יח"ד, על גבי בנין קיים.

כמו כן התכנית מבקשת לכלול עברות בניה שנעשו ע"י הקבלן בזמן הבניה : תוספת של יחידת דיור קיימת במקום מחסנים בקומת המרתף ואזורים המסומנים בהיתר כפתוחים או כמרפסות ונבנו בפועל כחלק עיקרי בכל הדירות. ובנוסף הרחבת הדירות הקיימות היכן שמצויות מרפסות מקורות, חלק נסגרו וחלק לא והתכנית תגרום לחזית אחידה

במגרש מצוי בניין בן 3 קומות מעל קומה תת קרקעית שנעשה בהיתר מס' 70/128 מגיש התכנית הוא בעל זכויות בקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

בית מגורים ברחוב אפרתה 28, תלפיות, ירושלים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

9378 א'

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

25.04.10 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לי"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה X 221050  
קואורדינטה Y 628785

1.5.2 תיאור מקום שטח בירושלים, ברחוב אפרתה 28

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 תלפיות אפרתה 28

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30115	מוסדר	חלק מהגוש	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ. 687	16.07.1959 י תמוז התשי"ט
1721	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1721 ממשיכות לחול.	י.פ. 2272	25.11.1976 ג כסליו התשל"ז
1721 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 1721 א' ממשיכות לחול.	י.פ. 3291	12.01.1986 ב שבט התשמו
5166	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חניה הוראות תכנית חניה תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 5264	15.01.2004 כ"א טבת התשס"ד
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מעלית הוראות תכנית מעלית תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4393	22.03.1996 ב' בניסן התשנ"ו

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אפרת כהן בר	25.04.10	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	אפרת כהן בר	25.04.10	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אפרת כהן בר	25.04.10	1	ל"ר	1:100	מנחה (1)	נספח בינוי

(1) הנספח הינו מנחה למעט: גובה מירב, מספר יחיד ומספר קומות.

**כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גו"מ / מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ישות מקומית	מס' תאגיד / מס' ישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גו"מ / מקצוע / תואר
לי"ר	קדרי תמר	24030116	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28 ירושלים	02-6722767	05232263 20	02-6722767	tk@mscc.huji.ac.il	לי"ר

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ישות מקומית	מס' תאגיד / מס' ישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	כתובת	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם ישות מקומית	מס' תאגיד / מס' ישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
חוכרים	קדרי תמר קדרי עדיאל	24030116	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28	02-6722767	0523226320	02-6722767	tk@mscc.huji.ac.il
חוכרים	ברוכאל יפה	131649	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28				
חוכרים	הריטון רנה	12651188	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28				
חוכרים	פורטן בצלאל ופרטן דבורה	1227870	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28				
חוכרים	מוזס זוריס	6806817	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28				
חוכרים	פרדר הלחה	דרכו ארה"ב: 932996	לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28				
חוכרים	קריוזר גד קריוזר מרים		לי"ר	לי"ר	רחוב אפרתה 28				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם ישות מקומית	מס' תאגיד / מס' ישות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אפרת כהן בר	059751321	89402	אפרת כהן בר	לי"ר	ירושוע בן נון 24 ג' ירושלים	02-5664248	054-3122256	02-5664248	ef_bar@yahoo.com
מודד	אלסטר ראובן	2408938	502	אלסטר ראובן	לי"ר	כנפי נשרים 68, ירושלים	02-6522294	050-5331854	02-6522294	meimad@meimad-sur.co.il

**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
לי"ר	לי"ר

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**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת קומה רביעית, הפיכת מחסנים מאושרים ליחידת דיור קיימת ללא אישור והרחבת הדירות הקיימות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
1. מאזור מגורים 1 לאזור מגורים ב'.
  - ב. קביעת מספר קומות מירבי ל-4 קומות מעל קומה תת קרקעית.
  - ג. קביעת מספר יחיד מירבי בשטח התכנית ל 7 יחיד
  - ג. קביעת שימושים בשטח המיועד למחסנים עבור מגורים.
  - ד. קביעת הוראות להריסה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.783
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ היתר מס' 70/128		895	+ 308.05	586.95	מ"ר (עיקרי)	מגורים
יחיד קיימת בפועל אך לא מאושרת		7	*+1	6	מס' יחיד	



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ב'	1	ל"ר	ל"ר
דרך	10	ל"ר	ל"ר

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 ב'	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	<p>1. תוספת הבניה במגרש תבוצע בדומה למצויין בנספח הבינוי המנחה. כחלק מהבניה החדשה במגרש תותר תוספת של קומה חלקית על המבנה הקיים.</p> <p>2. תותר בניית התוספת על הגג ללא תלות בהוצאת היתר בניה עבור התוספות הקיימות בפועל ועבור סגירת המרפסות.</p> <p>3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבינין הקיים. יותר שימוש בחומרי גמר נוספים דוגמת זכוכית. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ב.	חניה	<p>1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יבוצעו בתחום תא שטח מסי 1 בלבד</p> <p>2. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג.	קווי בנין	קווי הבנין המירביים הינם מחייבים ויהיו כמצויין בנספח הבינוי. לא תותר חריגה מקווי בנין אלה. למרות האמור לעיל, תותר חריגה מקווי בנין לצורך הקמת מעלית חיצונית בכפוף לתנאים המצויינים בתכנית 5022
ד.	גובה מבנים	גובה מירבי של המבנים מעל כניסה קובעת (גובה תקרה עליונה) לא יחרוג מן הגובה המירבי המצוין בטבלה 5.
ה.	הוראות פיתוח	השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו. גבהי הפיתוח המצויינים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.
ו.	סטיה ניכרת	גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. מסי יח"ד המיירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
מעבר לרכב, להולכי רגל ולתשתית		.א
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
הכביש יפותח בכפוף להנחיות אגף שפ"ע ואגף תוש"יה בעיריית ירושלים.		.א



**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

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.

**6.2. 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.

**6.3. פסולת בנין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

**6.4. שילוט**

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

**6.5. גדרות וסגירת מרפסת להריסה**

הגדרות המסומנות בצבע צהוב בתשריט התכנית, מיועדות להריסה ויהרסו מכח הרשאה, היתר בניה או חפירה בתחום תא שטח 10 לעת מימוש הפקעת הדרך.  
 סגירת המרפסת המסומנת בצבע צהוב בנספח התכנית, מיועדת להריסה, ותהרס כתנאי למתן היתר בניה של מגיש הבקשה להיתר בניה.

**6.6. קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
 ב. תותר העמדת קולטים (ללא דוודים ניצבים) על התקרה העליונה של הבנין בלבד. תאסר הצבת קולטים על תקרת חדרי היציאה לגג.  
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.7. מתקני תקשורת**

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

**6.8. מי נגר**

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.9. חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה – תמ"א 38**

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:  
 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם (נדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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  
 3. 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.

**6.10. תנאים למתן היתר בניה**

סעיף 4.1.2 ד' וסעיף 6.5 הינם חלק מן התנאים למתן היתר בניה.

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו, ובהם:
  - העמדת הבנין, מפלסי בנינו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות ותכנון חניה נדרשת. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, סימון פתרון מעלית.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולוריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- ד. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יבצעו מגישי הבקשה בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה
- ו. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת הנחיות הנוגעות לצמצום מטרדי הבניה, בהיתר הבניה.

**6.11. רשות העתיקות**

על פי חוק העתיקות, התש"לח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

**7.2. מימוש התוכנית**

תחילת עבודות בניה יהא תוך 7 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.4.10	אמר (ב)	לייר	24030116	קדרי תמר	מגיש התוכנית
		לייר	לייר	לייר	זום בפועל (אם רלבנטי)
28.4.10	אמר (ב)	לייר	24030116	קדרי תמר	בעלי עניין בקרקע
		לייר	131649	בוזיאל יפה	
		לייר	12651188	חריסון רינה	
		לייר	1227870	פורטן בצלאל	
		לייר	6806817	מורס דוריס	
		לייר	932996 (1)	פרדה חילדה	
		לייר	5062746	קרזור גד	
25/4/10	אמר (ב)	לייר	059751321	אדריכלית אפרת כהן בר	עורך התכנית

(1) המספרים הינם מספרי דרכון