

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

תכנית מס' 101-0346668

הרחבת יחידת דיור ברחוב אפרתה 29 שכונה ארנונה - ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 101-0346668
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 290/16 ביום 15/3/17
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- הבניין ברח' אפרתה 29 בשכ' תלפיות, בגוש 30115, חלקה 122 נבנה בשנת 2006 עפ"י תיק רישוי מס' 2004/0720. מהות הבקשה: בנייה בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף. היתר בנייה מס' 55486 מיום 18.01.06.
- בשנת 2007 הוגשה בקשה מס' 2004/0720.01, לבניית דירה נוספת הכוללת 3 חדרים מעל הגג. ב- 16.4.07 אישרה הועדה בקשה לתוס' בשיעור 5% עבור מעלית + 2.5% עבור תוספת קומה לבניין בן 4 קומות. היתר מס' 59061 מיום 5.05.08.
- בשנת 2008 הוגשה תכנית נוספת מס' 2004/0720.2, להגבהת הגינה בצד המע' של הבניין עד לגובה של 0.50 מהדירה הקיימת מקומת הקרקע, ע"מ לאפשר גינה לדירה הנ"ל. ב- 4.04.08 שולם אגרה סופית. ההיתר בנייה מס' 59061 מיום 5.05.08 כולל את הבקשה שבתיק רישוי מס' 2004/0720.2.
- התכנית עוסקת בתוספת קומה על הגג להרחבת דירה קיימת בקומה מתחתיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הרחבת יחידת דיור ברחוב אפרתה 29 שכונה ארנונה -
ירושלים

101-0346668

0.703 דונם

תכנית מתאר מקומית

שם התכנית
שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 4א

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינאטה X 221080

קואורדינאטה Y 628710

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכ' ארנונה, רח' אפרתה 29.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירושלים	אפרתה	29	

שכונה ארנונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30115	מוסדר	חלק	122	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1721 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1721 ממשיכות לחול.	2272		25/11/1976
5166 ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 ב. הוראות תכנית 5166 ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62 ✓	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר 62.	687	1586	16/07/1959
מק/5022 א ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/5022 א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דוריתה גורן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוריתה גורן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		23/03/2017	דוריתה גורן	23/03/2017	נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 100		23/03/2017	דוריתה גורן	23/03/2017	טבלת שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		23/03/2017	דוריתה גורן	23/03/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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"ר
	פרטי	יצחק חסיד			ירושלים	אפרתה	29	02-6733993		yzk@mishkan1.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סטוארט בלנדר			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	זאנט גבאי			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	יצחק גבאי			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	יצחק הרמן			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	נורית הרמן			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	רבקה מנדלבאום			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	חברה לבניה משכן אליהו			ירושלים	אפרתה	29	02-6733550	02-6733993	info@mishkan1.co.il
בעלים	יהושע פיינגולד			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	
בעלים	פרי רוזנפלד			ירושלים	אפרתה	29	02-6297777	02-6296666	

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בלנדר סטוארט - דרכון מס' 215254011

רוזנפלד פרי - דרכון מס' 215254010

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דוריתה גורן	25192		ירושלים	אגריפס	8	02-6247347	02-6242913	doritag@netv ision.net.il
מודד	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012	02-6797852	m.ely@beze int.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התרת תוספת קומה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה מתחתיה, רח' אפרתה 29, ירושלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:

א. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס $+12.04$ (796.40) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס $+9.14$ (793.50) בהתאם לנספח בינוי.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלס $+9.14$ (793.50) לשם הרחבת יחידת דיור הקיימת במפלס זה, בהתאם לנספח הבינוי.

2.2.2 הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח וקביעתם ל- 1,009 מ"ר, מתוכם 873 מ"ר שטחים עיקריים ו-136 מ"ר שטחי שירות.

2.2.3 קביעת קווי בנין לתוספות הבנייה כאמור.

2.2.4 הגדלת מספר הקומות המירבי וקביעתם ל- 5 קומות מעל קומת חנייה ומחסנים.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.703

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	7			7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	872.28		+140.6	731.68	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
אזור מגורים 1	703	100	
סה"כ	703	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מונה
מגורים ב'	702.94	100	
סה"כ	702.94	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר תוספת קומה במפלס +12.04 (796.40) לשם הרחבת יחידת דיור מס' 7 הקיימת במפלס מונה הדפסה 13 תכנון זמין.</p> <p>2. תותרנה לתוספות בנייה במפלס +9.14 (793.50) לשם הרחבת יחידת דיור מס' 7 הקיימת במפלס זה, בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, מס' יחידות דיור, קווי בניין מרביים ושטחי בנייה מרביים.</p> <p>4. החלוקה הפנימית של תוספות הבנייה שעל פי נספח הבינוי אינה מחייבת, וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין, מקוי בניין ומשטחי הבנייה המרביים.</p> <p>5. מספר יחידות הדיור המירבי יהא 7 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.</p>
ב	קווי בנין
	קווי הבניין לתוספות הבניה המוצעת בתכנית זו יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
ג	חניה
	הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
ד	תקשורת
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ה	סטיה ניכרת
	<p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>3. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>4. מס' יחידות הדיור המירבי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p> <p>5. כל שינוי בשלבי הביצוע, תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.</p>
ו	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים ב'
	<p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כמו בבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 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 אוויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בניין. 3. 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 הני"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 סלולריים), 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.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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 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). 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.</p>
י	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
יא	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת קומה, על חשבונם, את</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4.1	מגורים ב'
	<p>המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הקיים, אל הגג החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.</p> <p>2. תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



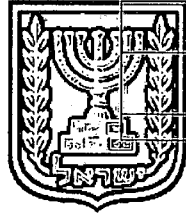
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	צידדי שמאלי	צידדי- ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
2		2	1	5	15.5 (1)	9.95	7	45	144	1009	52	0	84	873	703	1	מגורים ב'	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	אחורי (2)	1	מגורים	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בניה מעקה תיקני, מסתור להסתרת מערכת סולרית וחדר מעלית..

(2) עפ"י המסומן בתשריט וכמפורט בסעיף 4.1.2 ב' לעיל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תוספות הבנייה במפלסים +9.14 ו- +12.04 תבוצע בהינף אחד.	לא תותר הקמתן בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מאישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13