

1000395053-1 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0387951

תוספת קומות למגורים, אפרתה 35, ירושלים

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

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

חועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.12 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר חועדה המחוזית
אילנה גולן

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
התכנית מציעה להוסיף שתי קומות לבניין קיים בן 2 קומות מעל חניון תת קרקעי ברחוב אפרתה 35, ירושלים.
לבניין הקיים ניתן היתר בניה שמספרו: 59457 (מס' בקשה 05/0186.2)
בבניין הקיים 6 יח"ד, ובתוספת המבוקשת, מוצעות 6 יח"ד נוספות.
רקע תכנוני לתכנית:
על המגרש חלות תכניות 6976 ב', וכן תכנית 6976 ד'.
פרטים לגבי הבניה בפועל:
מדובר בבניין קיים ובעל היתר הרשום כבית משותף.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות למגורים, אפרתה 35, ירושלים
		מספר התכנית	101-0387951
1.2	שטח התכנית		0.940 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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 221060

קואורדינאטה Y 628630

1.5.2 תיאור מקום הבנין ממוקם במרכז שכונת תלפיות.

בקצהו הדרומי של רחוב "אפרתה".

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	35	אפרתה	ירושלים

שכונה תלפיות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30116	מוסדר	חלק	111	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/11/1976		2272	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 1721.	ביטול	1721
12/01/1986		3291	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 1721/א.	ביטול	א/1721
21/01/2010	1593	6052	הוראות תכנית זו כפופות להוראות תכנית 5166/ב.	כפיפות	ב/5166
16/07/1959	1586	687	תוכנית זו מבטלת את הוראת תכנית 62 בתחומה.	ביטול	62
07/09/2004	3933	5327	תוכנית זו מבטלת את הוראת תכנית 6976/ב בתחומה.	ביטול	ב/6976
30/01/2000	2432	4847	תוכנית זו כפופה להוראות תכנית מק/5022/א בתחומה	כפיפות	מק/5022/א
09/05/2012	3835	6412	תוכנית זו מבטלת את הוראת תכנית מק/6976/ד בתחומה.	ביטול	מק/6976/ד
17/09/1959		0	הוראות תכנית זו מבטלות את הוראות תכנית 45/א.	ביטול	א/45
16/07/1953		0	תוכנית זו מבטלת את הוראת תכנית יג/45 בתחומה.	ביטול	יג/45

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע		אילה רונאל		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	מחייב לעניין קווי בנין, גובה בניו ומספר קומות, שטחים.	30/10/2016	אילה רונאל	18/05/2016		1:200	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/05/2016	אילה רונאל	18/05/2016		1:250	רקע	בינוי
לא								מצב מאושר

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 המסמכים המחייבים על התשריטים

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
בעלים	פרטי			הוריון גולד השקעות ופיתוח (1998) בע"מ	ירושלים	(1)		02-6257999	02-6246488	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2658.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הוריון גולד השקעות ופיתוח (1998) בע"מ	ירושלים	(1)		02-6257999	02-6246488	

(1) כתובת: ת.ד. 2658.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעל ינאי			ירושלים	אפרתה	35	02-6257999	02-6246488	
בעלים	עומר ינאי			ירושלים	אפרתה	35	02-6257999	02-6246488	
בעלים	חנה מנשורי			ירושלים	אפרתה	35	050-5504507	02-6246488	
בעלים	לי סודאי			ירושלים	עמנואל נח	10	050-5887260	02-6246488	
בעלים	ירדן הדס פל			ירושלים	אפרתה	35	02-6257999	02-6246488	
בעלים	עמית פל			ירושלים	אפרתה	35	02-6257999	02-6246488	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	02-6246488	02-6257999		(1)	ירושלים	הוריון גולד השקעות ופיתוח 1998(בע"מ)			בעלים

(1) כתובת: ת.ד. 2658 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tonela@netvision.net.il		03-5248806	6	המרץ	תל אביב-יפו	רונאל אדריכלים	27790	אילה רונאל	עורך ראשי	אדריכל
emstmed@netvision.net.il	02-5854878	02-5858538	23	פונר חיים	ירושלים		827	אברהם ארנסטר	מודד	מודד

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

תוספת שתי קומות לבניין קיים בן 2 קומות וחניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' ומדרך מאושרת למגורים ג'.
- ב. קביעת בינוי עבור תוספת שתי קומות על הבניין הקיים.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים.
- ד. קביעת מספר הקומות ל-4 קומות ממפלס ה-0.00, וקומה אחת מתחת למפלס ה-0.00.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת תוספת של 6 יח"ד סה"כ 12 יח"ד.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ט. הגדרת שטחים למרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.94				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12		+6	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,554.8		+849.8	705	מ"ר	מגורים (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	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	940	100
סה"כ	940	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	936.93	100
סה"כ	936.93	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. הגדרות החיצוניות הפונות לדרכים או לשטחים ציבוריים יבנו מאבן מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים</p> <p>2. מרפסות:</p> <p>א. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>ב. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבנין.</p> <p>ג. תיאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה, ליח"ד.</p> <p>ד. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.</p> <p>ה. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבנין.</p> <p>ו. שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.</p> <p>ז. כל סטיה מהוראות אלה (מרפסות) תחשב כסטיה ניכרת.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש, אנטנות וכו'.</p> <p>4. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>2. החניה תהיה בקומת החניה התת קרקעית בחלקה, כמצוין בנספח הבינוי.</p> <p>3. שטחי החניה הבנוי מעל הקרקע יהוו חלק משטח הבינוי המרבי כמופיע בטבלה 5.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>3. מספר הקומות המפורט בטבלה 5 הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>4. לא ניתן לסגור את המרפסות הזיזיות בבנין. כל סגירתה של מרפסת או קירווי שלה, יחשבו סטיה ניכרת.</p> <p>5. אחוזי הבניה המרביים יהיו בהיקף של 240% וכל תוספת שטחים להיקף זה תחשב לסטיה ניכרת.</p>
<p>ה</p>	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הינו עבור שטחי החניה.</p> <p>3. קו בנין עילי הינו עבור שטחי מרפסות.</p>
<p>ו</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר הינו הכנת תצייר ואישורו.</p>

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

מס' זכויות	מס' קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה נותרים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
(5)	1	4	12	50	(3) 293	438.7	438.7	1554.8	940	1		מגורים ג'
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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

מ"ר (מ"ר)	מ"ר פסוק לטח העיקרי	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קו בניה (מטר)			
60	קדמי (5)	1		
(6)				מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובה, 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:
 1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 2. לא יותר ניוך שטחים ממותחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה, וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי חניה הנמצאים מעל הקרקע..
- (2) השטחים כוללים שטח מרפסות ושטח חניה תת קרקעי..
- (3) אחוזי בניה מרביים (כולל מחצית משטח חניה -תת קרקעי חלקי) 240%
- כל תוספת להיקף שטחים אלו יהווה סטיה ניכרת..
- (4) 797.91=12.6 גובה אבסולוטי מעל גובה זה יותר חדר מכוונותחדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני. והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (5) בהתאם לתשריט..
- (6) לתוספת של 6 יח"ד דיור.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 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.
6.2	ניהול מי נגר
	ייותרו לפחות 20% 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)
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	חיזוק מבנים תמ"א 38 1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. 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 "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של מבנה.
6.4	היטל השבחה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
	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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת קומות	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הוריון גולד השקעות ופיתוח (1998) בע"מ 512700675		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הוריון גולד השקעות ופיתוח (1998) בע"מ 512700675		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יעל ינאי	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עומר ינאי	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חנה מנשורי	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לי סודאי	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ירדן הדס פל	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עמית פל	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הוריון גולד השקעות ופיתוח (1998) בע"מ 512700675	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אילה רונאל	עורך ראשי	חתימה:
שם ומספר תאגיד: רונאל אדריכלים	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רונאל אדריכלים	עורך ראשי	חתימה: