

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13479

הרחבת יח"ד, רחוב משקלוב 9, ירושלים

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 30.08.2012
 נתקבל
 תיק מס'

א.א.א
 איתן גלבץ

דברי הסבר לתוכנית

בנין קיים ברחוב משקלוב בשכונת הר נוף בירושלים.
בבנין 6 קומות, קומת מחסנים וחמש קומות מגורים.
התכנית מציעה להרחיב את 2 יחיד בקומה החמישית ובקומה חדשה מעל הדירות.
קוי הבנין של המגרש אינם מאפשרים תוספת לדירות אחרות בבנין.
הת.ב.ע. המאושרת במקום היא 966ג, כל זכויות הבניה בבנין נוצלו ע"פ הת.ב.ע.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	הרחבת יח"ד ברחוב משקלוב 9, ירושלים
1.2	שטח התוכנית	844 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
	מספר מהדורה	4
	תאריך עדכון	25.4.11
1.4	סיווג התוכנית	
	סוג התכנית	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none">• תכנית מתאר מקומית• ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none">• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none">• לא• ועדה מחוזית
	למי סעיף היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none">• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 216525
קואורדינטה Y 632800

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת הר נוף רחוב משקלוב 9

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית ירושלים בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות :
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב ירושלים
שכונה הר נוף
רחוב משקלוב 9
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30333	• מוסדר	• חלק מהגוש	74	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת את ההוראות שנקבעו בתכנית 62.	ביטול	62 -
27.11.75	י.פ. 2169	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות	* שינוי	966 א -
14.7.77	י.פ. 2345	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות	* שינוי	966 ב -
8.8.80	י.פ. 2658	תכנית זו מבטלת ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות	* שינוי	966 ג ✓
21/1/2010	י.פ. 6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה. תכנית הוראות החניה תחול על תכנית זו.	* כפיפות	5166 -
10/8/95	י.פ. 4324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות. תכנית הוראות המעליות תחול על תכנית זו.	* כפיפות	5022 e-

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	גירסה אורגן - אדריכלית	יולי 2012	1	ל"ר -	ל"ר	1:100	• מחייב חלקית	בינוי
	ועדה מחוזית	"	יולי 2012	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	"	יולי 2012	1	ל"ר	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לגין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

• מחייב לענין: גובה, מספר יח"ד, קווי בנין והריסה.

1 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
				054-4521865	משקלוב 9			F0433030, ד 317707321 EJ 64005 7	בני רוזנברטן הברפלד יוסף הברפלד רות		מניש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
						028272080 ד 212577271 ד 012836797 015643745 015643737 0-00175877 0-12615357 050968528 162370 002161347 0667058 000691063 051032357 058370206 025124256 01372242-6 05032564-6 700566901 033944281 017875972	רשות הפיתוח גליק רוברט גליק לאה שניאור דוד פזל דבורה פזל אשר הרשיל בן-ציון הרשיל מרים כליפא אבנר כליפא דוד הכרי שלמה הכרי יונה ווילף רסאל ווילף רבקה שילוני חגי שילוני מירב גראזי עזרא גראזי שמחה פיין אהרון פיין בת-שבע בת מיכאל			

						003932878	כתן עדינה	
--	--	--	--	--	--	-----------	-----------	--

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מסך	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
niraoren@013net.net	077-2015341	0507415715	077-2015342	בן יהודה 1, ירושלים	.	.32486	5335705	נדרה אורן	אדריכלית
Emstmed@netvision.net.il			02-5858538	חשפה עשר 47, ירושלים		824	017199621	אברהם ארנסטר	מודד

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

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**

תוספת קומה לשם הרחבת שתי יחיד שמתחת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת בינוי לתוספות בניה במבנה כמפורט להלן:

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +11.40 ולתוספת קומה מעל הבנין במפלס +14.25 לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במפלס +11.40, בהתאם לנספח הבינוי.
- 2.2.2 קביעת קווי בניין לתוספת הבניה, כאמור.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-2,497 מ"ר (מתוכם 1,862 מ"ר שטחים עיקריים ו-635 מ"ר שטחי שירות).
- 2.2.4 הגדלת מספר קומות מ-5 מעל מפלס +0.00 ל-6 קומות.
- 2.2.5 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.7 קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות לפירוק ומבנה להריסה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי			
	844			844	שטח התוכנית - דונם
	16		0	16	מגורים - מספר יח"ד
	1,862		259	1,603	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מגורים

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 מגורים ג'****4.1.1 שימושים**

מגורים

4.1.2 הוראות

- א. תותר תוספת בניה בקומה שישית חדשה ע"פ המפורט בנספח מס' 1 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת.
- ב. לא יהיה שינוי במספר יחידות הדיור.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

סטיה ניכרת :

- א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. גובה הבנין הינו מחייב, כל תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

תנאים למתן היתר בניה :

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. 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, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה .
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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. מגיש 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.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
	צידד- צידד- צידד-	קדמי	מתחת	מספר קומות	מעל				סה"כ	שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	
אזורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	17.10	16	295.85	2,497	264	-	371	1,862	844	1	מגורים
בתחום למצוין בתשריט	בתחום למצוין בתשריט	בתחום למצוין בתשריט	בתחום למצוין בתשריט	1	6											

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרובים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 * מעל גובה זה תותר בניית מעקה וקומה טכנית מצומצמת.

6. הוראות מיוחדות**א. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

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 "עידוד 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 לייעודו החדש של המבנה.

3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היטל השבחה

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

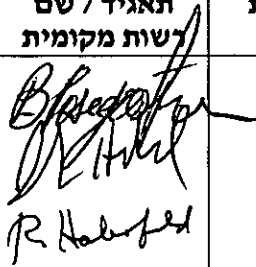
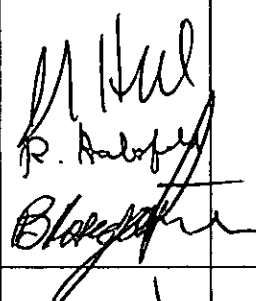
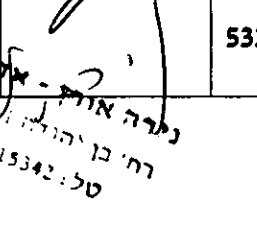
7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			דרכון: F 0433030 317707321 דרכון: EJ864005	בנימין רוזנגרטן יוסף הברפלד רות הברפלד	מבקש
					יזם בפועל (לא רלבנטי)
			ד 028272080 ד 212577271 012836797 015643745 015643737 0-00175877 0-12615357 050968528 162370 002161347 0667058 000691063 051032357 058370206 025124256 01372242-6 05032564-6 700566901 033944281 017875972 003932878 317707321 F0433030 EJ864005	רשות הפיתוח גליק רוברט גליק לאה שניאור דוד פלג דבורה פלג אשר הרשלר בן-ציון הרשלר מרים כליפא אבנר כליפא דוד הכרי שלמה הכרי יונה ווילף רפאל ווילף רבקה שילוני חגי שילוני מירב גראזי עזרא גראזי שמחה פיין אהרון פיין בתשבע כהן מיכאל כהן עדינה הברפלד יוסף הברפלד רות בנימין רוזנגרטן	בעלי עניין בקרע
			53357059	נירה אורן אדריכלית	עורך התוכנית

נירה אורן - אדריכלית
רח' בני יהודה 10
טל: 2015342-07