

1014/87

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת הרב
5 - 02 - 2015
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14199

שם תוכנית: הרחבת יח"ד
ברח' משקלוב 22, הר נוף, ירושלים

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u> </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> </u> תאריך י"ד הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית**1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה**

התכנית הנוכחית מציעה הרחבת דיור ל 16 יח"ד קיימות ותוספת קומה עליונה במפלס +15.30, לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס +12.24 בבניין המגורים המשותף הנמצא ברח' משקלוב 22, שכונת הר נוף, ירושלים. בשטח התכנית קיימות כיום 16 יחידות דיור.

2. רקע תכנוני לתכנית

הבנין נבנה ע"פ תכנית 3028 החלה באיזור זה, התכנית מאפשרת בינוי בהיקף % 135 ב 4 קומות מעל קומת הכניסה ו 2 קומות מתחת לקומת הכניסה.

בבנין התקבלו היתרי בניה מס' 80/106.0.1.2.

התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות ומספקות מענה לצרכים של דיירי הבניין.

3. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל.

על פי הרישום בעיריה קיימות עבירות בניה בחלקה.

4. מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע.

מגיש התכנית הוא אחד מבעלי הענין בתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
הרחבת יח"ד ברח' משקלוב 22, הר נוף, ירושלים		
14199	מספר התוכנית	
1083.00 מ"ר	1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב	
29/01/2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

		1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	216585		קואורדינטה X	
	632650		קואורדינטה Y	
אזור מגורים בשכ' הר נוף, ירושלים		1.5.2 תיאור מקום		
ירושלים		1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירושלים
• חלק מתחום הרשות			התייחסות לתחום הרשות נפה	
ירושלים		1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	ירושלים
הר נוף			שכונה	
משקלוב			רחוב	
22			מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30255	• מוסדר	• חלק מהגוש	155	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/7/1959 "תמוז התשי"ט	י.פ. 687	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית מתאר 62.	ביטול	62 ✓
30/06/1983 "י"ט תמוז התשמ"ג	2939	תכנית זו מבטלת הוראות התכנית 3028.	ביטול	3028 ✓
15/01/2004 כ"א טבת ה'תשס"ד	4393	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5022 ממשיכות לחול.	כפיפות	5022 ✓
21/01/2010 ו' שבט ה'תש"ע	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5166 בי ממשיכות לחול.	כפיפות	5166 ב' ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/01/2015		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/01/2015	1		1: 250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דוד בלצקי	29/01/2015	1		1: 100	• מחייב חלקית*	כספח בינוי ופיתוח

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.

* למעט גובה הבניין, קוי הבניין ומספר הקומות שהינם מחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	פרידרויצר מנחם	309908796				רח' משקלוב י-ם 22/15	0548435127				

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	שחר חוה גילה	069714483			משקלוב י-ם 22/1					
	חבה בנימין	015326432			משקלוב י-ם 22/3					
	חבה שולמית	641373			משקלוב י-ם 22/3					
	מעייני רבקה	051135580			משקלוב י-ם 22/4					
	מעייני בצלאל	796128			משקלוב י-ם 22/4					
	יונגווירט שמעון	3472602			משקלוב י-ם 22/5					
	יונגווירט זיסל	015614746			משקלוב י-ם 22/5					
	שוורץ דוד מרק	015571789			משקלוב י-ם 22/6					
	שוורץ דרלן קרול	134629609			משקלוב י-ם 22/6					
	אייזן חיים שלום	203040147			משקלוב י-ם 22/9					
	אייזן ריעה	015326432			משקלוב י-ם 22/9					
	וורצל שרה	069956738			משקלוב י-ם 22/12					
	גוב יעקב	011160355			משקלוב י-ם 22/13					
	גוב מניה	320950546			משקלוב י-ם 22/13					
	הרבסט שלום אליעז	320950561			משקלוב י-ם 22/14					
	הרבסט מרים	5367677			משקלוב י-ם 22/14					
	פרידרויצר מנחם	7712664			משקלוב י-ם 22/15					
	פרידרויצר לאה	309908796			משקלוב י-ם 22/15					
	קופרמן דבורה	025523663			משקלוב י-ם 22/16					
			013724877							
• חכירות	משר יהודה	069714483			משקלוב י-ם 22/2					
	משר גיינט	323628388			משקלוב י-ם 22/2					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
beletsky@012.net.il	0722121108	054-4631174	0722121107	לאה בן פורת 19/2 ירושלים			.45834	304549462	דוד בלצקי	אדריכל	עורך ראשי
yospector@walla.com	02-5381160	054-8444118	0722506200	רח' עוזיאל 34 ירושלים			34845	029332673	יוסף ספקטור	ה. אדריכלות	• עורך
	02-6522596	050-5331854	02-6522294	רח' כנפי נשרים 68 י-ם			959	307040618	ראובן אלסטר	מודד	• 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
לא רלוונטי	

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 שטחים בכל הקומות, תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - קביעת בינוי לתוספות בניה בכל המפלסים לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 2.2.2 - קביעת תוספת שטחי בניה.
 2.2.3 - קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס +15.30 לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלס +12.24.
 2.2.4 - שינוי יעוד מאזור מגורים 2 למגורים ג'.
 2.2.5 - קביעת בינוי לסה"כ 2249.00 מ"ר, מתוכם 2081.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 168 מ"ר שטחי שירות.
 2.2.6 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 2.2.7 - שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 2.2.8 - קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.083
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ היתר 80/106	2081.0		+481.00	1600.00	מ"ר	מגורים
	16		0	16	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	עצים להעתקה	עצים לשימור	1	מגורים ג'
	1	1		

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100.00%	1083.00	מגורים ג'		100.00%	1083.00	מגורים 2

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תוספת שטחים בכל הקומות, תוספת קומה לשם הרחבת יחיד.
ב.	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג.	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. מרפסות זיזיות יבנו בפרטי מתכת בלבד ע"מ להקטין את מסת הבניה.
ד.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ה.	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
ו.	1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום, הינם עצים לשימור. ואסורה עקירתם ו/או כל פגיעה בהם. 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום, הינו עץ המיועד להעתקה. עץ זה יועתק למקום אחר בתחום התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות אגף שיפור פני העיר. 3. חפירה או שינוי מפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים.
ז.	1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברים. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סולריים), 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 יקבע ע"י הרשות המקומית.

ח.נ.	חניה	מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.	
ט.	סטיה ניכרת	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ב – 2002). 2. מס' יח"ד בבניין יהא 16 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל-16 יח"ד חדשות בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 3. גובה הבניה ומס' קומות המירבי כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
י.		חיזוק מבנים - תמ"א 38	
		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.	
1.		היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן הישראלי 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 הישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 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 לפחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.	
י"א.		ניצול מיטבי של מי נגר - תמ"א 34	
1.		יש לאפשר מעבר מי נגר עילי בתחומי המגרש והמבנים לשטח ציבורי פתוח מצפון למגרש.	
2.		יותר לפחות 25% 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר. (כגון: חצץ וחלוקים).	
י"ב.	הריסה		
		המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	6	19.46	43.30	15	16	225.0	2249.00	48.00	388.91	120.0	1692.00	1083.00	1	מגורים ג'

* כולל מעקה גג

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

	6. הוראות נוספות
--	-------------------------

	6.1
	לא רלוונטי

	7. ביצוע התוכנית
--	-------------------------

	7.1 שלבי ביצוע
--	-----------------------

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
1. בניית כל עמודה תהיה בהינף אחד.	תנאי להיתר בניה	ל.ר.
2. בניית תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד.		

	7.2 מימוש התוכנית
--	--------------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פרידוויצר מנחם	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	23/1/09	מספר תאגיד:

עורך ראשי	שם: בלצקי דוד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	בלצקי דוד אדריכל 45834	מספר תאגיד: 45834

עורך	שם: ספקטור יוסף	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ה. אדרן יוסף ספקטור מ.ד. 34845 084-8444118	מספר תאגיד: 34845

יזם במועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם: שחר חוה גילה חבה בנימין חבה שולמית מעייני רבקה מעייני בצלאל יונגווירט שמעון יונגווירט זיסל שוורץ דוד מרק שוורץ דרלן קרול איזון חיים שלום איזון ריעה וורצל שרה גוב יעקב גוב מניה הרבסט שלום אליעזר הרבסט מרים פרידוויצר מנחם פרידוויצר לאה קופרמן דבורה	חתימה:	תאריך:
	משר יהודה משר גינט		
	תאגיד:		מספר תאגיד: