

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0355453

הרחבות יח"ד ותוספת קומה ברח' משקלוב 8, הר נוף ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/03/2023

לאשר את התוכנית

19/07/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' משקלוב 8, הר נוף, ירושלים. גוש 30271 חלקה 55. בשטח התכנית מבנה מגורים קיים בן 5 קומות מכוון רח' משקלוב (בו 8 קומות מכיוון רחוב שאולזון). התכנית מציעה את הרחבתן של יח"ד בקומת הגג ע"י תוספת קומה. התוספות המוצעות נותנות מראה אחיד לבניין בחזיתות. מגיש התכנית הינו בעלים של אחת מתתי החלקות בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 הרחבות יח"ד ותוספת קומה ברח' משקלוב 8, הר נוף
 ירושלים **ומספר התכנית**

101-0355453 **מספר התכנית**

0.862 דונם **שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית **סוג התכנית** 1.4 **סיווג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

ל"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

216445 קואורדינאטה X

632800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור מגורים בשכונת הר נוף, ירושלים

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
	8	מנחם מנדל משקלוב	ירושלים

שכונה הר נוף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30271	מוסדר	חלק	55	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/01/2010		1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ב. הוראות תכנית 5166/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ב /5166
14/07/1977			2345	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 966/ב.	החלפה	ב /966
18/09/1980		11	2658	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 966/ג.	החלפה	ג /966
30/01/2000		2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/5022 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 /א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן ברלב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן ברלב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 56 22/06/2023	בתיה מרקס	01/05/2023		1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 30 01/09/2019	ירחמיאל וויס	27/02/2019		1: 250	רקע	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 עצמם תגברנה ההוראות 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
	פרטי	אלחנן ברוכמן			ירושלים	מנחם מנדל משקלוב	8			baruchman mail@gmail .com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן ברלב	1046		ירושלים	סנהדריה מורחבת	140	077-4041992		batya@marks .co.il
הנדסאי אדריכלות	אדריכל	בתיה מרקס	44897	מרקס אדריכלים	ירושלים	הרטום	16	077-4041992		batya@marks .co.il
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294		meimad@ma imad-sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

הרחבת יח"ד ותוספת קומה לבניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי מאזור מגורים מיוחד למגורים ג'.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 6 קומות מרחוב משקלוב (שהן 9 קומות מרחוב שאולזון).
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

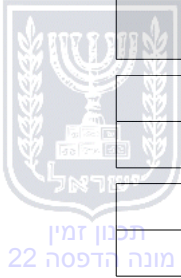
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	862.7	100
סה"כ	862.7	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	862.7	100
סה"כ	862.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. תכנון זמין מונה הדפסה 22
ב	גגות
	1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. 2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.
ג	הריסות ופינויים
	1. חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
ד	סטיה ניכרת
	א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת. ג. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי או אטימת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה או לאטימה תהא סטיה ניכרת. ד. מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ו	שמירה על עצים בוגרים
	1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
ז	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100. 2. תיאום 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

4.1

מגורים ג'

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 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.

3. תנאי להיתר בנייה לתוספת גובה למבנה הקיים יהיה עמידה בתקנות לעניין גובה הבניין המוצע בהיתר.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	3	6	21.75	16	51.6	303.09	2612.64	447	359.6	404	1402.04	862	1	מגורים ג'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1	מגורים	מגורים ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.2

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	הרחבת יחידות הדיור בקומת הגג בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.

