

תוכנית מספר 6658 א'

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא תוספת בניה לשתי הדירות העליונות בבניין בן 8 קומות ברחוב מנחם מנדל משקלונג מס' 14, ירושלים..

תוספת הבניה מבוקשת הן בהפיכת מרפסות מקורות קיימות במפלס הקומה השמינית לשטח עיקרי, והן בבניית קומה חלקית חדשה על גג המבנה על שטח מרפסות גג קיימות הרשום בטאבו על שם שני מגישי התוכנית.

תוספות הבנייה יבנו באותה אבן ובאותם פרטי בניה (מעקות, מסגרות, פתחים וכו') כדוגמאת פרטי הבניין הקיים.

לצורך בניית התוספת על הגג יפורק מבנה מקונסטרוקציה מתכת שעליו ממוקמים קולטי השמש והדוודים, והם יועברו לגג הקומה החדשה, תוך מתן אפשרות גישה לגג מחדר המדרגות לכל השכנים.

יאל בר-דור
26/11-07
ביקסון בר-דור אדריכלים

שלמה שילר
נחמיה דובריש



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מס' 6658 א'

שינוי לתכנית מס' 966 ג'

שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6658 א'

שינוי לתכנית מס' 966 ג'.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).

גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה, למעט לעניין תוספות השטחים, גובה הבניה וקווי

בנין (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

המסמכים המנחים מתווים עקרונות התכנון לביצוע.

בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התוכנית

ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים.

במידה של סתירה ביניהם-יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם טאמר במפורש אחרת.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 1141 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת הר נוף, רח' מנחם מנדל משקלוב מס' 14

גוש 30255, חלקה 151

שטח בין קואורדינטות אורך 216480 ל- 216530

לבין קואורדינטות רוחב 632710 ל- 632765

עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התכנית:

- א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספת בנייה בקומה עליונה (מפלס +12.24)
 2. תוספת קומת גג (מפלס +15.30)
- הכל לשם הרחבת 2 יח"ד בקומה העליונה, מתוך 16 הקיימות בבנין ובהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ג. הגדלת מס' קומות מ-8 ל-9 קומות.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת השטח לתוספות הבניה ל- 148.30 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין הריסת תוספות בניה שנבנו ללא היתר.

7. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וההוראות שבתכניות מס' 966 ג', ו- 2934, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו.

8. אזור מגורים 2 בשינויים:

- השטח הצבוע בתכנית בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 בשינויים, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 966 ג' ו- 2934 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספות בניה בקומה עליונה (מפלס +12.24)
 2. תוספת קומת גג (מפלס +15.30)
- הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה העליונה ובהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם 148.30 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)	
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ
148.30	148.30	---	---	148.30	148.30
148.30	148.30	---	---	148.30	148.30

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המרביים לתוספות הבניה בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 9 קומות.
- גובה הבנין המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 16 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שלבי ביצוע:
- תוספות הבניה של כל יחידת דיור תבוצענה בהינף אחד ללא תלות ביחידת הדיור הצמודה אליה.

9. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

10. תוספות בניה הבנויות ללא היתר להריסה:

תוספות הבניה המתוחמות בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה.

11. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. עתיקות:
בתחום התוכנית קיים שטח עתיקות מוכרז.
תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
15. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. תשתית:
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ו/או למתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח,
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

02-6526302	טל.	רח' משקלוב 14 י-ם	ת.ז. 025629601	שילר שלמה	ע. שילר
02-6526302	טל.	רח' משקלוב 14 י-ם	ת.ז. 033642976	שילר רבקה	ר. שילר
02-6513821	טל.	רח' משקלוב 14 י-ם	ת.ז. 6550471	דובריש צילה	צ. דובריש
02-6513821	טל.	רח' משקלוב 14 י-ם	ת.ז. 5030309	דובריש נחמיה	נ. דובריש

ביקסון בר-דור
אדריכלים
71, ירושלים 92622
בר-דור 16/1

חתימת המתכנן : ביקסון בר-דור אדריכלים
רח' הרצוג 71 ירושלים 92622
טל. 02-6785341

תאריך : 20.12.04

