



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6116

שינוי 2/97 לתכנית מס' 2561
(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6116
 שינוי 2/97 לתכנית מס' 2561
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט),
 גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1.)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
 כ-1031 מ"ר
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכונת עיר גנים רח' האביבית מס' 5.
 גוש: 30439, חלקה: 28.
 שטח בין קואורדינטות אורך 166025 ל-166075
 לבין קואורדינטות רוחב 128950 ל-129000
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 - (א) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות
 הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - (ג) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה של 348.96 מ"ר.
 - (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ-2 קומות ל-3 קומות מעל קומות מרתף.
 - (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2561 וההוראות שבתכנית מס' 6116 זו.
8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
 במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2561, לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) תותר תוספת בניה לכל גובה הבנין בחזית הצפון מערבית של הבנין לשם הסתרת צנרת בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ג) שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה הם 348.96 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:
- | שטחים עיקריים מ"ר | שטחי שירות מ"ר | סה"כ מ"ר | מעל מפלס 0.00 |
|-------------------|----------------|----------|-----------------|
| 348.96 | --- | 348.96 | 0.00 |
| --- | --- | --- | מתחת למפלס 0.00 |
| 348.96 | --- | 348.96 | סה"כ |
- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ד) מס' הקומות המירבי לבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.
 (ה) הגובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1
 (ו) מס' יח"ד בבנין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

- (ז) בחזיתות הקדמית ואחורית תבוצע הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
בחזיתות הצדדיות תבוצע הבניה באבן פראית מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ח) תותר הקמת תוספת הקומה בשלבים ובלבד שהתוספת המיועדת להרחבת שתי יחיד הקשורות לחדר מדרגות משותף, תיבנה בהינף אחד בלבד.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה :
1. תאום עם חברת החשמל
2. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן, על דם ועל חשבונם :
- שיקום כבישים ומדרכות שיפגעו כתוצאה מהבניה כולל סילתם מחדש.
- סילוק פסולת הבניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- אין להיכנס לשטח ציבורי פתוח עם חומרי בניה וכלי עבודה.
3. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תאום עם רשות העתיקות.
10. חניה פרטית :
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשתכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבנין בשטח.
11. אנטנה טלוויזיה ורדיו :
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
12. קולטי שמש על הגג :
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
13. תחנת שנאים :
לא תותר הקמת תחנת 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.
14. היטל השבחה :
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. 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 הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

