

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 3065 ד'
 ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3065
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3065 ד', שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3065.

(להלן: התכנית)

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של

תשריט, הערוך ב-ק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי

ופיתוח, הערוך ב-ק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

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

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

4. שטח התכנית : כ- 3.03 דונם.

5. מקום התכנית : ירושלים, שכי גבעת שפירא, רח' ההגנה 11, שטח הידוע כשטח דיור מוגן

לקשיש, גולדן היל.

- גוש 30653-חלק מחלקה 3

מגרש מס' 4 עפ"י תכנית מס' 3065.

שטח בין קואורדינטות אורך 172475-172650

ובין קואורדינטות רוחב 134600-134450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרות התכנית :

א. קביעת בנוי להרחבת בניין הדיור המוגן לקשישים, הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבנוי

וכמפורט להלן:

1. ביטול השימוש של מחסנים וחניה מקורה בקומת הקרקע הקיימת וקביעת שימוש

ובנוי להקמת מח' סיעודית לדיור המוגן.

2. הרחבת קומת הקרקע וקומת הכניסה הקיימות בחזיתותיהן המזרחית, המערבית,

הצפונית והדרומית לשם הקמת מח' סיעודית, מחסנים וחדרי מכוונות ולשם להרחבת

חדר הסקה וחדר האוכל.

3. השלמת קומת הגג הקיימת ושינוי השימוש בה ממח' סיעודית ליחידות דיור מוגן

לקשישים.

4. השלמת קומת חדרי מכוונות על הגג להקמת חדר מכוונות מיוזג אויר.

- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 6476 מ"ר (קיימים 3471.50 מ"ר ע"פ היתר בניה מס' 030770 מתאריך 4.12.90).
- ד. שינוי קוי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה.
- ה. קביעת מס' קומות מירבי של 7 קומות (קיימות 6 קומות ומבוקשת השלמת קומת גג, כאמור בסעיף 9 לעיל).
- ו. קביעת בינוי לחדר גנרטור בפינה הצפון מערבית של החלקה.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים 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' 3065 וההוראות שבתכנית מס' 3065 ד' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
 וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3065 לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה קיים דיור מוגן לקשישים.
- ב. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובכפוף למפורט להלן:
1. תותר הפיכת קומת הקרקע הקיימת ממחסנים וחניה מקורה למח' סיעודית.
 2. תותר תוספת בניה בחזיתות הצפונית, המזרחית והמערבית של קומת קרקע קיימת לשם הקמת מחלקה סיעודית.
 3. תותר תוספת בניה תת קרקעית בצד הצפוני ובצד המזרחי של קומת הקרקע הקיימת לשם הקמת חדר נקיון, חדר הסקה, מחסנים, מטבח וחצר שרות.
 4. תותר תוספת בניה תת קרקעית בצד הדרום מערבי של קומת הקרקע הקיימת לשם הקמת חדר מכוונת מיזוג אוויר.
 5. תותר תוספת בניה בחזיתות הצפונית והמזרחית של קומת הכניסה הקיימת לשם הקמת מטבח, חדר תרבות והרחבת חדר האוכל.
 6. תותר השלמת קומת הגג הקיימת ושינוי השימוש בה ממח' סיעודית ליחידות דיור מוגן לקשישים.
 7. תותר השלמת קומת חדר מכוונת על הגג לשם הקמת חדר מכוונת מיזוג אוויר.
 8. תותר תוספת בניה על קרקעית בפינה הצפון מערבית של החלקה לשם הקמת חדר גנרטור.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 6476 מ"ר והם כוללים את שטחי הבניה הקיימים לפי היתר בניה מס' 030770 ותוספות הבניה המוצעות על פי תב"ע מס' 3065 ד' זו כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ כללי	מוצע			מצב מאושר עפ"י היתר מס' 030770			
	סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	סה"כ (במ"ק)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר).	
5121	976	152	824	4145	673	3472	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
1355	1154	254	900**	927	972	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
6476***	2130	406	1724	5072	1600*	3472	סה"כ

הערות לטבלה:

- * שטחי הבנייה המאושרים המפורטים בטבלה לעיל, מפורטים עפ"י היתר בניה מס' 030770.
- שטחי עזר מאושרים שלא חושבו בהיתר 030770 כאמור מתורגמים, בטבלה שלעיל כשטחי שירות בהתאם לתקנות חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים.
- ** מתוך 900 מ"ר שטחי בניה מוצעים לשימושים עיקריים מתחת למפלס ה- 0.00, 726 מ"ר הוסבו משטח שירות מאושר לשטח עיקרי ו- 174 מ"ר מהווים תוספת חדשה.
- *** הנתונים המצוינים הם לאחר הפחתה של 726 מ"ר שהוסבו משטח שירות לשטח עיקרי כאמור בהערה **.

- ד. מס' הקומות המירבי יהא 7 קומות (קיימות 6 קומות) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ה. קווי הבנין המירביים יהיו בהתאם לבנין הקיים בשטח ובהתאם לאמור להלן:
 - קווי הבנין לבניה תת קרקעית, כאמור בסעיף (9) לעיל, יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום, קווי הבנין להרחבת קומת קרקע, כאמור בסעיף (9) לעיל יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקווי נקודתיים בטוש אדום וקווי הבנין להשלמת קומת הגג, כאמור בסעיף (9) לעיל, יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ו. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תנאי למתן היתר בניה היא הגשת תכנון מפורט לחניה המוצעת בשטח התכנית וקבלת אישור מהמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים:

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה לעניין המטרדים הצפויים במהלך עבודות הבניה.
3. תנאי למתן היתר בניה היא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים להלן:
- מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתוכננו בהתאם לדרישות.
 - תוגש תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות תוך תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר וגלוי אש.
 - תכנון וביצוע פרזודורים ומערכות מתיזי מים כדרישת המח' לשרותי כבאות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר איסוף ופינוי שפכי עפר לאתר מוסכם עם עיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי התכנית, שתקבע ע"י עיריית ירושלים לשם הבטחת תיקון נזקים שייגרמו לכבישים ולמדרכות הסובבים את התכנית, ע"י מגישי התכנית כתנאי למתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא. הערבות תשוחרר לאחר ביצוע התיקונים כאמור.
6. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים, בדבר פתרון מיגון בשטח.
7. תיאום עם לשכת הבריאות המחוזית ירושלים.
8. ביצוע כל הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- ז. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו גוון סיתות סוג וכיחול הבנין הקיים.
- ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ - 1980.
- ט. ראה סעיף 11 להלן.
10. חניה:
- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע כחול הוא שטח של חניה פרטית.
 - ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
 - ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 - ד. ראה סעיף 1 ו 9.
11. עתיקות:
- התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא הגשת מסמכי הבקשה להיתר לאישור רשות העתיקות.
12. תחנת טרנספורמציה:
- אין צורך בתוספת חדר שנאים.

13. 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.

14. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

אין לראות בהסכם זה...
 רשות המקומית...
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס והחזקה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כלל...
 בנין ו/או תשתית זו בנה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראות וז"ל כל יום...
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתו על התכנית הכרה או רשות המקומית...
 2001-04-1 -
 הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דיו, שכן חתימתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216 ירושלים
 טל': 5318888

גולדן היל בע"מ
 GOLDEN HILL LTD.

חתימת מגישי התכנית:
 גולדן היל בע"מ
 רח' ההגנה 11 ירושלים
 טל': 02-5891891

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 138065
 הועדה הממוזיית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2010/101
 סמנכ"ל תכנון

חתימת המתכנן:
 ג. לייבסון אדריכל
 ת.ד. 3624 ירושלים
 טל' 02-6248923
 תאריך: