



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3296 א'

שינוי מס' 1/89 3296

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3296 א' שינוי מס' 1/89 לתכנית מס' 3296 (להלן: התכנית)

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 8.1 דונם.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' קרית יובל, שטח בין רח' גולומב ורח' גוואטמלה גוש: 30413 חלקה: 83. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי הבינוי המאושר לבית אבות על פי תכנית 3296 וקביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.

6. מטרות התכנית:

(ב) הגדלת מס' יחידות הדיור לקשישים מ- 150 יחידות דיור ל- 160 יחידות.

(ג) שינוי סה"כ שטחי הבניה מ- 15,025 ל- 15,788 מ"ר (לא כולל שטחי חניה תת קרקעית).

(ד) ביטול קווי בנין מאושרים וקביעת קווי בנין חדשים.

(ה) ביטול מעבר פרטי עם זיקת הנאה להולכי רגל וקביעת כניסה לבית האבות מרח' גוואטמלה בלבד.

(ו) ביטול דרך פרטית.

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 מס' 3296 וההוראות שבתכנית מס' 3296 א' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 83 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל חוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מהווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית:

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

10. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא
שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) על שטח זה יוקם בית אבות - דיור מוגן לקשישים.

(ב) סה"כ שטחי הבניה בשטח זה הם 15,788 מ"ר והם
כוללים את כל שטחי הבניה בתחום קוי הבניין למעט
חניה תת קרקעית.

(ג) הבינוי והפיתוח בשטח זה יהיו בהתאם לנספח מס' 1.
הבינוי המאושר על פי תכנית 3296 מבוטל.

(ד) קוי הבניין בשטח זה יהיו כמסומן בתשריט בקו
נקודה בטוש אדום. קוי הבניין המאושרים המסומנים
בתשריט בקו נקודה עם X עליהם מבוטלים.

(ה) מספר יחידות הדיור המירבי יהיה 160 יחידות דיור.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה מטעם
יו"ר הועדה המקומית בדבר שימוש הבנינים ויחידות
הדיור לקשישים בבית אבות - דיור מוגן לקשישים. כל
שימוש אחר יהיה בגדר סטיה ניכרת במשמעותה שעל פי
סעיף 1 (1) לתקנות תכנון הבניה (סטיה ניכרת
בתכנית) תשכ"ז - 1967.

(ז) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת בשלוב
אלמנטים עיצוביים שאינם אבן. הבניה באבן נסורה
חלקה ללא סיתות אסורה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה סעיף (ד) לעיל בדבר רישום הערת אזהרה.
2. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא העברתם של
עמודי חשמל וכבלים בתאום ובהתאם לדרישות חברת
החשמל, ע"ח בעלי הזכויות במקרקעין.
3. בצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין
לשימושם של נכים.

(ט) לא יבוצע שילוט של קירות חיצוניים בבנין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ -
1980.

(י) תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בגבול המגרש לרח"ג גולומב בחחום השטח המסומן בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום. תחנת הטרנספורמציה תכנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ותסומן בבקשה להיתר בניה.

11. חניה פרטית:

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

(ב) החניה תהיה בחלקה תת - קרקעית ובחלקה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ג) הדרך הפרטית המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול. הדרך הפנימית תהיה בהתאם לנספח מס' 1.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

(א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 לנו התנגדות לקבלת המסמך בהנאי שזו תהיה
 כתואמת עם רשויות התכנון והאדריכלות.
 החתימה הזו לפרטי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתהם עמנו הסכם
 מתאים בנינו, ואין החתימה זו גאה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי
 כל חוזה וע"פ כל דין.
 חתימת המוסמך: **מנהל מקרקעי ישראל**
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 מגדל העיר ירושלים, כרמי בן יהודה
 ירושלים
 טלפון: 02-224121

עמוס המרמן
אדריכל המחוז
 מ.מ.י. - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

מ. בן גיא - גיל הזהב בע"מ - גני סנצ'ורי
 רח' ז'בוטינסקי 22 ירושלים 92142
 טלפון: 02-661121
 חברה לדיור לגיל הזהב בע"מ

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תוכנית מס. 3296

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 ביום 15 אוקט' 1991

רבינא - רישום
 אדריכלים ומתכננים

רבינא וייס - אדריכלים
 רח' ברטנורה 8 ירושלים 92184
 טלפון: 02-667854

חתימת המתכנן:

תאריך: 30.9.91

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

הפקדת תכנית מס. 3296

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23 אפר' 1991 הפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

תכנית מס' 3296
 החליטה ביום 4.12.90
 להמליך על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
 לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

מנהל העיר
 יוסף ראש