

## מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מס' 6687

שינוי מס' 02/1 לתכנית מס' 3296  
ושינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3296 א'  
ושינוי מס' 1/02 לתרש"צ 5/08/9

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

## 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6687,  
שינוי מס' 02/1 לתכניות מס' 3296  
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3296 א'  
שינוי מס' 1/02 לתרש"צ 5/08/9

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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).  
3 גליונות נספחים לחלקה 85: תכנית העמדה וחזית מהרחוב, תכניות הקונות וחישוב שטחים,  
חזיתות וחתכים.  
2 גליונות נספחים לחלקה 83: תכנית וחישוב שטחים, חזיתות וחתכים. הנספחים הינם מנחים, למעט  
קוי בניין וגובה שהם מחייבים.  
נספח פיתוח  
נספח תנועה מנחה  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

## 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

## 4. שטח התכנית:

כ- 10,641 מ"ר

ירושלים, שכ' קריית היובל רח' גולומב וגוואטמלה מס' 3  
גוש 30413 חלקה 83 ו-85.שטח בין קואורדינטות אורך 629.675 ל-629.810  
לבין קואורדינטות רוחב 216.825 ל-217.050.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים של בניינים רבי קומות לשטח למוסד (דיור מוגן), בחלקה 85.
- ב. המרת שטחי שרות קיימים בקומת חנייה מקורה קיימת בחלקה 83 לשטח עיקרי עבור מועדון חברים.
- ג. קביעת בינוי לבניין חדש עבור דיור מוגן בחלקה 85.
- ד. הגדלת מספר יחידות הדיור לקשישים מ-160 יח"ד ל-321 יח"ד בשתי החלקות.
- ה. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ו. קביעת גובה בנייה ומס' קומות מרבי בחלקה 85 ל-10 ו-12 קומות מעל 3 קומות חנייה תת-קרקעיות.
- ז. קביעת שטחי בניה בחלקה 85 בהיקף של 19,740 מ"ר, מהם 7240 מ"ר שטחים עיקריים ו-12,500 מ"ר שטחי שירות.
- ח. קביעת שטחי בניה מירבניים בחלקה 83 בהיקף של 16,871 מ"ר, מהם 16,759 מ"ר שטחים מירבניים ו-112 מ"ר שטחי חנייה.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושליו, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3296 ו-3296 א' תרשצ 1289/26 וההוראות שבתכנית מס' 6687 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלוקה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור שטח למוסד (דירור מוגן):

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומתוחם בקו חום הוא שטח למוסד (דירור מוגן) וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3296 ו-3296 א' לגבי מוסד (דירור מוגן). בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) בחלקה 85 תותר בניית מבנה בן 10-12 קומות מעל 3 קומות חנייה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- (ב) בחלקה 83 יתוכנן מועדון לשימוש דיירי המתחם, במקום קומת החנייה התחתונה הקיימת. כמו כן יתוכננו רמפת כניסה מקורה בחלקה לגישה לחניה תת קרקעית שבחלקה 85, הכל ההתאם לנספח מס' 1 ולקווי הבניין המסומנים בתשריט.
- (ג) השימושים המותרים בחלקות 85,83 יהיו לדירור מוגן, עבור 321 יח"ד, מתוכן 160 בחלקה 83. תתאפשר בניית יחידה סיעודית במקום.
- (ד) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלאות להלן:

בנין בחלקה 83

סה"כ (מ"ר)	שטח עבור חניון בלבד (מ"ר)			שטחים מאושרים מירביים (מ"ר) לא כולל חניון		
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר
16,871	112	(-) 971	1,083.6	16,759	971	15,788

בנין בחלקה 85 ותוספת שטחי רמפה וחניה בחלקה 83

סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
9,300	9,300	-	2,900	2,900	-	6400	6400	-	שטח מעל למפלס ה- 0.00 ±
10,440	10,440	-	9,600	9,600	-	840	840	-	שטח מתחת למפלס ה- 0.00 ±
19,740	19,740	-	12,500	12,500	-	7240	7240	-	סה"כ

\*שטחים ע"פי תב"ע מאושרת 3296, 3296 א'

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים) ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וניחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסורה. כמו כן יותר שילוב מתכת וזכוכית בחזיתות בהתאם לנספחים.

(ו) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס - 1980.

(ז) קוי הבנין בחלקה 83 ובחלקה 85 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ח) סטייה ניכרת:

נספח הבינוי הנו מנחה, למעט קווי בניין, גובה, ומספר הקומות שהנם מחייבים. מודגש בזאת כי קוי הבניין, גובה הבניין ומס' הקומות הינם מחייבים וכל סטייה ממגבלות אלו תיחשב סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה- סטייה ניכרת מתכנית התשס"ב 2002.

ט) תנאים למתן היתר בנייה:

1. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר ליווי תיאום התכנון של הבניין עם מהנדס העיר בטרם הגשת היתר בנייה.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנית תכלול הסדרת חניון למבנה, בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא בצוע העבודות והמתקנים הדרושים לשימושם של נכים.
4. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור האגף לשיפור פני העיר, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוש גינון ונטיעות, ריהוט גן ורחוב, חומרי בניה ופיתוח, מפלסי בינוי ופיתוח, טיפול נופי בקיד התמך הכולל הקמת מעבר להולכי רגל מרח' גולומב, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניין שבתחום התכנית הוא ביצוע בפועל של עבודות הפיתוח על פי התכנון המפורט כאמור, בכל שטח התכנית.

10. תניה

- א. החניון התת קרקעי יהיה משותף לשני המגרשים, ותישמר זכות מעבר זיקת הנאה אליו לטובת חלקה 85 דרך מגרש 83. ותרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין וזאת כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר.
- ג. החניה תהיה תת קרקעית ועל קרקעית ובהתאם למסומן בנספח התנועה. מספר מקומות החניה יהיו על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה ובנואם עם אגף תושיה בעיריית ירושלים. ניתן יהיה לצמצם שטחי החניונים בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

11. קירות להריסה:

הקירות המסומנים בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שביניהם.

12. קולטי שמש על הגג

- בבניין המוצע בשטח התכנית לא תהיה חובה לבצע מערכות סולאריות לחימום מים.
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין בחלקה 85 תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא בחלקה זו.

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.

