

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 13519

גולדן היל - מגורים, דיור מוגן וסיעודי - רחוב ההגנה 11 גבעה צרפתית.

מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון **מקומי** ירושלים
סוג תוכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>19.1.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>צ. אורטוגל</u> תאריך <u> </u> נוי"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת 2 קומות על המאושר בתכנית מס. 3065 ד' ולהגיע ל-7 קומות (מעל קומת מפלס הכניסה והרחוב) + קומת מרתף, מעלית על הגג, והשלמת שטחים ציבוריים בקומת המרתף והכניסה, בכך יגיע הבנין לגובה השווה לבנינים שלאורך רחוב ההגנה.
תוספת הבניה נדרשת על מנת לשמור על איכות השירות הניתן לקשישים השוהים בבנין כאשר מספר חדרי האיכסון הקיימים היום אינם מאפשרים את קיום הנדרש.
כמו כן מציגה התכנית תוספת בניית מ.מ.ק בכל הקומות ע"פ הנדרש ע"י קצין הג"א.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית
גולדן היל- מגורים,
דיור מוגן וסיעודי-
רחוב ההגנה 11 הגבעה
הצרפתית.

מספר התוכנית
13519

1.2 שטח התוכנית
2944 מ"ר

1.3 מהדורה
מתן תוקף

1 • מספר מהדורה בשלב

1 • תאריך עדכון המהדורה
אפריל 2012

1.4 סיווג התוכנית
תוכנית מתאר מקומית.

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד
וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• לא

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

לפי סעיף^ל בחוק
ל.ר.

• היתרים או הרשאות
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות בחלק מתחום התוכנית.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

634560 קואורדינטה X
222580 קואורדינטה Y

1.5.2 תאור מקום ירושלים, שכונת גבעה צרפתית (גבעת שפירא)
רחוב ההגנה מס' 11

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירושלים בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ירושלים
שכונה גבעה צרפתית (גבעת שפירא)
רחוב ההגנה מספר בית 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30760	• מוסדר (רשום)	• חלק	1	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש (בה נקבע המגרש)	מספר גוש ישן
30760	

1.5.7 מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59
'73065	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית המתאר 62.	י.פ. 5009	שנה עברית: תשס"ב שנה לועזית 8.9.2001
ב5166	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 5166, הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו	י.פ. 6052	שנה עברית: תש"ע שנה לועזית: 21.1.2010

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית וועדה מחוזית	גדעון יגר	מרץ 2011		16		• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית וועדה מחוזית	גדעון יגר	מרץ 2011	1		1:250 (מוצע) (מצב)	• מחייב	תשריט
	וועדה מקומית וועדה מחוזית	גדעון יגר	מרץ 2011	1		1:100	• מחייב חלקית*	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין עצמם תגברנה ההוראות המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

*הנספח מחייב לגבי גובה בניה, מס' קומות, קוי בנין ומס. יחידות דיוור מוגן, מפלסי פיתוח.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מוגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	מגיש התכנית
				02-5891891	רחוב ההגנה 11 ירושלים	גולדן היל בע"מ 510946205		050193515	גללה אלישור		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד*	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	יזם בפועל
			02-5891891	רחוב ההגנה 11 ירושלים	גולדן היל בע"מ 510946205		050193515	גללה אלישור		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד*	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	אופי העניין בקרקע
					מינהל מקרקעי ישראל					בעלים
			02-5891891	רח' ההגנה 11 ירושלים	גולדן היל בע"מ		050193515	גילה אליישר		חוכר
					-----					שוכר **
					-----					דייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית	מספר רישיון*	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר*	
Gyeger@bczcoqint.net	5819810	054-4216767	5814403	רחוב שמעון הצדיק 28 ירושלים		07851	6827059	גדעון יגר	אדריכל ומתכנן ערים	• אדריכל
	6524777	6524777		רחוב בית הדפוס 12 ירושלים		542 765	051662377 012319133	יארן איזובצקי א.שחם	מודדים	• מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יחידות דיור מיוחד בהשלמת קומה ה' לפי ת.ב.ע. 3065 ובשתי קומות נוספות עפ"י קווי הבנין הקיימים והרחבת שטחים ציבוריים בקומות המרתף, קומת הכניסה ותוספת בניית ממ"קים בקומות הקיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
ממגורים 2 מיוחד לדיור מיוחד.
- 2.2.2 קביעת בינוי להרחבת בנין הדיור המיוחד עבור קשישים, הקיים בשטח.
- 2.2.3 קביעת בינוי לתוספות בנייה לדיור מיוחד כמפורט להלן:
- קביעת בינוי במפלס -3.00 לשם תוספת מבואה.
 - קביעת בינוי במפלס +0.00 לשם הרחבת הלובי חדר האוכל ומטבח 174.07 מ"ר
 - קביעת בינוי במפלסים +3.12, +6.24, +9.36, +12.48 לממ"ק והרחבת דירה אחת בכל קומה וקומה.
 - קביעת תוספת בינוי במפלס +15.60 לשם השלמת קומה ותוספת 2 קומות במפלסים +18.72, +21.84 לשם הוספת חדרים לדיור מוגן ושטחי שרות נלווים.
 - קביעת בינוי במפלס +24.96 עבור קומה טכנית.
- 2.2.4 הגדלת מספר יחידות הדיור המיוחד מ- 102 יחידות ל- 134 יחידות דיור מיוחד (ללא מחלקה סעודית בקומת המרתף)
- 2.2.5 הגדלת מספר קומות מ-6 מעל מפלס +0.00 ל-8 קומות מעל מפלס +0.00 + קומה טכנית.
- 2.2.6 קביעת השימושים בשטח לדיור מיוחד עבור קשישים ומחלקה סעודית.
- 2.2.7 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.9 קביעת שטחי הבניה לסך של 7930.45 מ"ר מתוכם 7118.84 מ"ר עיקרי ו-811.61 מ"ר שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.944 דונם						
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7118.84	2226.87	4891.97	מ"ר	מגורים ודיור
		134	(+32)	102	מס' יח"ד	מיוחד

29/04/2012

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים עצים לשימור	תאי שטח	יעוד
1	1	מגורים ודלור מיוחד.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: דיור מיוחד.

4.1.1 שימושים

א. דיור מיוחד עבור קשישים.

ב. מתלקה סיעודית

4.1.2 הוראות

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

- תותרנה תוספות בניה בקומת 3.00- עבור מבואה.
- תותרנה תוספות בנייה, בקומת כניסה (מפלס +0.00), לשם הרחבת שטחים ציבוריים הקיימות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- תותר תוספת בניה בקומות הקיימות (קומות א' ב' ג' ד' ה') לבניית מ.מ.ק. והרחבת דירה אחת בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס. 1)
- תותר תוספת קומות בניה בקומה ו' (מפלס 18.72) בקומה ז' (מפלס 21.84) מ- 0.00 מ"ר ל- 1660.98 מ"ר עיקרי ו-96.30 מ"ר שירות, לשם תוספת יחידת דיור מיוחד מ- 102 ל-134, בהתאם לנספח בינוי (נספח מס' 1).

ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מיוחד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים, מפלסי בינוי ופיתוח.

ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט לקומת קרקע וכמפורט בנספח התכנית עבור כל קומה וקומה.

ד. גמישות:

1. יותר שינוי של עד 1.0 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי, נספח מס' 1.

ה. מספר יחידות הדיור המיוחד המרבי בבניין יהיה 134 יחידות דיור מוגן.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מיוחד בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. סטייה ניכרת:

1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. מס' יחידות הדיור המיוחד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
3. קווי הבניין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ז. העתקת מתקנים משותפים אל קומת הגג:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

ח. עיצוב אדריכלי:

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא בידי מגישי התכנית.

4. הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 של שצ"פ סמוך. בתיאום עם תושי"ה.
5. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית לקיר למניעת סחף בשצ"פ הסמוך.
6. תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה ביצוע הקיר הנ"ל בפועל עפ"י תכנית מאושרת ע"י מחלקת גנות וכן פיתוח השצ"פ עפ"י דרישות מחלקת תושי"ה.

י. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד ובשטח התניה הצמוד למגרש.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

יא. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יב. היטל השבחה:

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יג. הוראות בנושא חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

יד. עצים לשימור

- העצים המסומנים בסמל עצים לשימור בצבע אדום הם 3 עצים לשימור ואסורה כל פגיעה בהם.

טו. תנאים למניעת מטרדים בשלבי הביצוע

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לעניין הוראות לצמצום המטרדים בתקופת הבנייה ועיגון ההוראות בנושא. זאת תוך התחשבות באופי המוסד הקיים ובאוכלוסיה המתגוררת בו.
2. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת הוראות המבטיחות פיקוח וליווי צמוד ואפקטיבי של הבניה על ידי מומחה למניעת מפגעים סביבתיים.
3. מהנדס העיר יקבע הוראות ביחס לאופן הפיקוח והליווי כמצוין לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) * גובה צינור יחיד ליד צינור יחיד	מספר יחידים / איסון לדונם נטו	מספר יחידים / איסון לדונם נטו	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				יעד מגורים רדיון מיוחד
	שטחי אזורי	שטחי צינור יחיד	שטחי קדמי	שטחי מתחת לקובעת						שטחי בניה (מ"ר)		שטחי עיקרי	שטחי שרות	
										שטחי אזורי	שטחי צינור יחיד			
	כסומן בתשריט בגבול הבנין הקיים	1	8	26.1 מ' 844.25- וכמפורט בנספח מס' 1.	134	45%	7930.45	277.81	893.19	533.8	6225.65	2944	1	

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המדרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהתירם) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה שבתוך הבנין ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* לא כולל קומה טכנית בגובה של 2.5 מ' כולל מעקה גג כהמשך רציף של הבנין בגובה 1.10 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 חלחול מי נגר

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.2 תמ"א 38

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אתר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישת העמידות לרוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התכנית

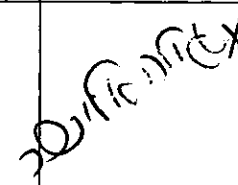
7.1 שלבי ביצוע*

התוספות תבוצענה בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/8/12		510946205	050193515	גולדן היל בע"מ, גילה אלישר.	מגיש התכנית
23/8/12		510946205	050193515	גולדן היל בע"מ, גילה אלישר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
2012			6827059	יגור גדעון 07851	עורך התכנית

425-t-11-page 1-16