

(הערה: התכנית כוללת 4 דפי הוראות גליון אחר של-תשריט 1 גליונות נספח בנוי)

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 3173

שנוי מס. 1/82 לתכנית מס. 1739 א' (שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו חיקרא תכנית מס. 3173 שנוי מס. 1/82 לתכנית מס. 1739 א' (שנוי תכנית מתאר מקומית) (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) וגליון אחד של תכנית בנוי ופתוח בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 1).
3. גבולות התכנית:
כל מסמך ממסמכי התכנית מחווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
8970 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית:
ירושלים, סן-סימון, רח' המעפילים, גוש 30006, חלקי חלקות 75, 78, וגוש 30185 חלק מחלקה 111, מגרש מס. 2 שעפ"י התכנית 1739 א'. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
שינויים מתכנית 1739 א' כמפורט להלן:
(א) ביטול הבינוי שעפ"י תכנית 1739 א' וקביעת בינוי חדש בהתאם לנספח בינוי.
(ב) קביעת הוראות בינוי בדברים כגון: מרווחים, גבהים, חניה, חומרי בניה, פיתוח וכיו"ב.
(ג) שינוי סעיף 7 די (ו) שבהוראות תכנית מס. 1739 א' (קומה עמודים).
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס. 1739 א' וההוראות שבתכנית 3173 ז.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 בשינויים בהתאם להוראות תכנית מס. 1739 א' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות שעפ"י תכנית 1739 א' וכן ההוראות הבאות:

(א) תכנית זן מבטלת את תכנית הבינוי שעפ"י תכנית 1739 א' במגרש 2 בלבד.

(ב) כל שאר ההוראות בגין שטח הרצפות לבניה, מספר יחידות הדיור המירבי לבניה, וכן חומרי בניה וכיו"ב שעפ"י סעיפים 5, 7 (ג) ו-9 שבתכנית 1739 א' נשארות בתוקפן.

(ג) הבניה בשטח תהיה בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי ותכלול בצד המערבי של המגרש בחזית לרחי המעפילים בנין בן 6-7-8 קומות על קומת עמודים הכולל מעלית וחדר מדרגות על הגג שגובהו נטו 2.20 מ' בלבד.

(ד) הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לתשריט ולהוראות תכנית זו, אולם הועדה המקומית תהא רשאית להחיר שינויים בבינוי אשר אינם משנים את האופי הארכיטקטוני של פתרון הבינוי ובכפוף לאישור הועדה המחוזית.

(ה) המפלסים והגבהים של כל הקומות כפופים לתקנונים ולשינויים ככל הדרוש לקביעת הגבהים הסופיים לעת הוצאת היתר הבניה בתנאי שלא תהיה חריגה במספר הקומות ומסה"כ שטח הרצפות לבניה.

(ו) הבניה בשטח תהיה בהתאם לשטחים המפורטים כדלקמן:

חישוב שטחים לרישוי עפ"י תכנית מס. 1739 א' לפי שלבים:

סה"כ שטחי בניה מותרים לרישוי: $110 \times 276 = 30,360$ מ"ר

שלב א':	קוטג'ים שלב א'	-	4,800	מ"ר
	הגדלת המרחף	-	976	מ"ר
שלב ב':	בנינים גבוהים	-	9,738	מ"ר
	קוטג'ים - כולל תוספת	-	4,683	מ"ר
	סה"כ קיים		19,597	מ"ר

נותר לשלב ג' - 10,763 מ"ר .

טבלת התפלגות דירות ושטחי בניה שבתכנית מס. 1739 ז':

בנין A	-	מס. דירות	-	29	-	שטח	-	3,630	מ"ר
בנין B	-	מס. דירות	-	29	-	שטח	-	3,630	מ"ר
בנין C	-	מס. דירות	-	10	-	שטח	-	1,800	מ"ר
בנין D	-	מס. דירות	-	10	-	שטח	-	1,700	מ"ר
								10,760	מ"ר
									סה"כ

סה"כ שטחי הבניה יהיו זהים לשטחים שאושרו בתכנית 1739 א'. שטח הבניה בכל בנין יהא בהתאם לטבלת השטחים דלעיל ואולם ניתן יהיה באישור הועדה המקומית חלוקה שונה של שטחי הבניה המשתמעים מהטבלה שבתשריט בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ שטחי הבניה כאמור לעיל.

- (ז) לא תותר כל תוספת בניה בחלל גג הרעפים והגבהתו בעתיד שבשטח התכנית.
- (ח) המקלטים והמחסנים יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית.
10. חניה פרטית:
- (א) השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנינים שיוקמו בשטח.
- (ג) החניה של בניני הקוטג'ים תהיה מקורה - מוסך.
- (ד) החניה תהיה בהתאם למסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע התשריט.
- (ה) תישמר אפשרות הגישה והשימוש בדרך הפרטית מרחי המעפילים למוסד הנכים שבמנזר סן-סימון בכל עת וללא הגבלה.
11. עצים:
- (א) העצים המסומנים על גבי התשריט במשולש בצבע אדום מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם.
- (ב) העצים המסומנים בעיגולים מיועדים להעברה ויועברו לשטחים המסומנים בסימן על גבי התשריט.
12. אנטנות סלויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. קולטי שמש על הגג:
- בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. ביצוע התכנית:
- אחוד וחלוקת השטח תבוצע בהתאם להוראות של תכנית מס. 1799 א' המאושרת.
15. היטל השבחה:
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא סולם היטל התשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

אזוריים בנין (1965) בע"מ

אזוריים - בנין (1965) בע"מ
רח' יפו 97, ירושלים 94 342
טל. 225971

חתימת בעלי הקרקע ומגיטי התכנית:

א. טפקטור - מ. עמיסה
ירושלים

ספקטור - עמיסה אדריכלים
רח' עזה 44, ירושלים 92 384
טל. 661671

חתימת המתכנן:

ר. המכ"ל מחוז ירושלים
התכנית תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ההליכה בישיבתה מיום 25.7.82
לאשר תכנית זו שמספרה 2173
ממנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 29.7.82

מספר תכנית מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ההליכה בישיבתה מיום 20/7/82
להפקיד תכנית זו שמספרה 3173
ממנכ"ל תכנון יו"ר