



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3451 א'
שינוי לתכנית מס' 1/97 לתכנית 3451
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, מס' 3451 א'
שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' 3451
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),
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 ו-חתכים בק.מ. 1:100
(להלן : נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 2881 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת עין כרם אזור ד', רחוב האורן.
גוש 30404, חלקות 11-18 ע"פ תכנית חלוקה לצרכי רישום.
מגרשים מס' 1-8 על-פי תכנית מס' 3451.

שטח בין קואורדינטות אורך 165325 ל- 165400
לבין קואורדינטות רוחב 130500 ל- 130450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- (א) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית תת קרקעית בכל בנין לשימוש מחסן, בהתאם לנספח בינוי.
- (ב) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל- 20 מ"ר לכל יחידת דיור.
- (ג) קביעת קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה, כאמור.
- (ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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' 2610, תכנית מס' 3451 וההוראות שבתכנית מס' 3451 א' 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3451 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה חלקית, תת קרקעית, בכל בנין, לשימוש מחסן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין במסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטח התוספת בכל בנין כאמור לא יעלה על 20 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שרות במ"ר			שימושים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1000	---	1000	---	---	---	1000	---	1000	שטח שמעל למפלס 0.00
100	100	---	100	100	---	---	---	---	שטח מתחת למפלס 0.00
1100	100	1000	100	100	---	1000	---	1000	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ג) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. הערה :

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3451, לרבות שטחי בניה מירביים, תנאים למתן היתר בניה, ביצוע עבודות התשתית והפיתוח, יעודי קרקע וכדומה שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3451 א' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

11. 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.

12. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו 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 אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם 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. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :

הראל גיולי
דרכון ארה"ב HG938322
הירקון 234 ת"א
טל. 03-5442001

הראל אלה
ת.ז. 004610457
מושב רישפון
טל.

לוי שמואל
ת.ז. 5336351
רח' עמק רפאים 34 ירושלים
טל. 02-6922082

פריצקר יצחק
ת.ז. 608967
רח' יפה נוף 107 חיפה
טל. 04-8382706

ברנט יעקב
ת.ז. 6249233
רח' מדבר סיני 70 ירושלים

חתימת מגישי התכנית :

לוי שמואל
ת.ז. 5336351
רח' עמק רפאים 43 ירושלים
טל. 02-5618101

חתימת המתכנן :

עופר שי - אדריכל
ת.ז. 6488908
רח' כרמיה 1 ירושלים
טל. 5632692

23 אפריל, 1998

תאריך :

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 12 3451
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8198 ביום 14.2.98
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 12 3451
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8198 ביום 8.9.98
סמנכ"ל תכנון

