

משרד הפנים
לשכת התכנון - מחוז ירושלים

01-07-2002

נתקבל

תיק מס' _____

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3451 ב'
שינוי לתכנית מס' 1/00 לתכנית א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית :
תכנית זו תיקרא מס' 3451 ב'
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3451 א'
התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
(להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן : התשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך 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,
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) שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לדרך.
- (ב) קביעת בינוי להרחבת קומות המרתף שבבנינים מס. 1 עד 5 שע"פ תכנית מס. 3451 א'.
- (ג) קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבנייה, כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מבנינים מס. 1 עד 5 שע"פ תכנית מס. 3451 א'.
- (ה) קביעת הוראות בדבר הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- (ז) ביטול ההוראה שנקבעה בתכנית 3451 א' לשימור מספר עצים וקביעת עצים אחרים במקומם לשימור.
- (ח) הרחבת שטח עם זיקת הנאה לטובת מגרשים חדשים 1א' ו-2א' וקביעת הוראות לביצועו ולתחזוקתו.
- (ט) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמה.

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' 3451 א' וההוראות שבתכנית 3451 ב' זו.

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, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3451 א' לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט שינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- (א) תותר הרחבת קומת המרתף בכל אחד מבנינים 1-5 שע"פ תכנית 3451 א' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנינים, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תוספות הבניה כאמור תיבנה בקומת המרתף בלבד (מתחת לפני הקרקע ולמפלס ה- 0.00).

ג) שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה בכל אחד מהבניינים כאמור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		בנין מס' 1
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
8.77	8.77	8.77	-----	-----	שטח מתחת למפלס 0.00
8.77	8.77	8.77	-----	-----	סה"כ

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		בנין מס' 2
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
24.5	24.5	24.5	-----	-----	שטח מתחת למפלס 0.00
24.5	24.5	24.5	-----	-----	סה"כ

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		בנין מס' 3
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
36.5	36.5	36.5	-----	-----	שטח מתחת למפלס 0.00
36.5	36.5	36.5	-----	-----	סה"כ

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		בנין מס' 4
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
71.31	44.21	44.21	27.10	*27.10	שטח מתחת למפלס 0.00
71.31	44.21	44.21	27.10	*27.10	סה"כ

* הערה: חלק מהשטח המוצע לתוספת כשטח עיקרי, קיים ע"פ תב"ע 3451 אי כשטח שרות.

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		בנין מס' 5
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
83.33	56.28	56.28	27.05	*27.05	שטח מתחת למפלס 0.00
83.33	56.28	56.28	27.05	*27.05	סה"כ

* הערה: חלק מהשטח המוצע לתוספת כשטח עיקרי, קיים ע"פ תב"ע 3451 אי כשטח שרות.

הערות לטבלה:
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ד) מסי יחידות הדיור המירבי בכל בנין יהא יחידה אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בנין. לא תותר בניה בשלבים.
- (ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח: תאום עם רשות העתיקות.
- (ז) השטח המסומן על גבי התשריט בקווים אלכסוניים על רקע התשריט הוא שטח עם זיקת הנאה לטובת בעלי הזכויות במגרשים חדשים מס. 1א' ו- 2א' למעבר חפשי ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. השטח עם זיקת הנאה כאמור ישמש כמעבר להולכי רגל ולחניה למגרשים חדשים מס. 1א' ו- 2א'.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע המפורט בסעיפים 14 ו- 15 להלן.
10. דרך:
תנאי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.
- (ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח של דרך כפרית חניה וגינון וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס. 3451 ו- 3451א' לגבי שטח לדרך כפרית, חניה וגינון.
- (ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
11. עצים לשימור:
(א) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
(ב) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום עם X שחור עליהם הינם עצים לשימור לביטול.
(ג) כל יתר הוראות תכנית 3451 לגבי עצים לשימור, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול.
12. הערה:
מודגש כי כל הוראות תכניות מס. 3451 ו- 3451א' לרבות שטחי בניה מירביים, תנאים למתן היתר בניה, ביצוע עבודות התשתית והפיתוח, יעודי הקרקע וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית מס. 3451 ב' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

13. הפקעה:
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. ביצוע התכנית:
 מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
15. (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
 (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
16. היטל השבחה:
 (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. 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 תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות תשתית) 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 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.

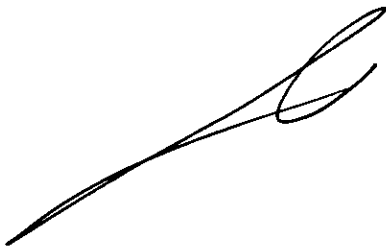
יעקב ברוט, עורך דין

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

חתימת בעלי קרקע :

יעקב ברוט, עורך דין

הראל אלה
ת.ז. 004610457
מושב רישפון
טל.



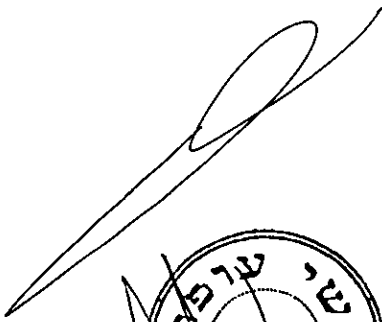
לוי שמואל
ת.ז. 5336351
רח' האורן 6 עין כרם, ירושלים
טל. 02-5618101

יעקב ברוט, עורך דין

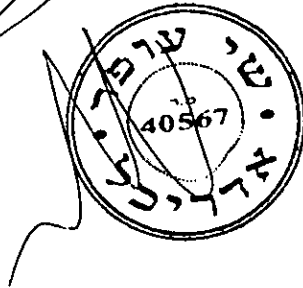
פריצקר יצחק
ת.ז. 608967
רח' האורן 6 עין כרם, ירושלים
טל. 04-8382706

יעקב ברוט, עורך דין

ברנט יעקב
ת.ז. 6249233
רח' האורן 6 עין כרם, ירושלים



חתימת מגישי התכנית :
לוי שמואל
ת.ז. 5336351
רח' האורן 6 עין כרם, ירושלים
טל. 02-5618101



עופר שי - אדריכל
ת.ז. 64889082
רח' עמק רפאים 8 ירושלים
טל. 02-5632692

חתימת המתכנן :

16 מאי 2002

