

1  
1000439

(עדכון 4.82)

הערה: התכנית כוללת 6 דפי הוראות  
בכתב.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מי/250א' - מבשרת ציון

שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/250 - מבשרת ציון

שם התכנית וסווגה:

1.

א. תכנית זו תקרא "תכנית מספר מי/250א'".

ב. התכנית כוללת שינויים מ"תכנית מי/250 מבשרת ציון"  
ומסווגת כ"שינוי תכנית מתאר מקומית".

מסמכי התכנית:

2.

6 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן - התכנית).

מקום התכנית שטחה וגבולותיה:

3.

התכנית משתרעת על פני שטח של כ-5600 דונם בתחום המועצה המקומית  
מבשרת ציון. שטח התכנית נמצא בין קואורדינטות האורך 162500  
ו-166000 לבין קואורדינטות הרוחב 132500 ו-135500, הכל על פי  
הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריטת תכנית מי/250 מבשרת ציון שהודעה  
על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 2499 מיום 21.11.78.

מטרת התכנית:

4.

שינוי להוראות ותוספת להוראות תכנית מי/250 מבשרת ציון בהקשר  
להגדרות, מבנה גגות, גדרות, קירות תמך, מרווחים מינימליים, בניה  
בקיר משותף, מגבלות בניה וכיוצא בזה.

כפיפות התכנית:

5.

הוראותיה של תכנית מי/250 מבשרת ציון תחולנה כשטח תכנית זו, למעט  
הוראות העומדות בסתירה להוראותיה של תכנית זו.

שינויים לתכנית מי/250 מבשרת ציון

6.

א. כשינוי לטעיף 7 בפרק ב' תכנון הגדרת "בסיס בניין" כדלקמן:

- כל חלק של בניין או של מבנה הנמצא מתחת לפני רצפה אשר גובהה  
הנמדד בנקודה הגבוהה ביותר מקרקע טבעית או מקרקע סופית -

הכל לפי הנמוך יותר הוא כדלקמן:

1 - מטר באם שיעור שיפוע הקרקע הטבעית הוא עד 10 אחוז ועד בכלל.

1.5 - מטר באם שיעור שיפוע הקרקע הטבעית הוא מ-10 אחוז עד 15 אחוז ועד בכלל.

2 - מטר באם שיפוע הקרקע הטבעית הוא מ-15 אחוז עד 20 אחוז ועד בכלל.

2.25 - מטר באם שיפוע הקרקע הטבעית הוא מעל ל-20 אחוז כאשר בסיס הבנין נמדד מקרקע סופית ובתנאי שההפרש בין קרקע סופית לבין קרקע טבעית לא יעלה על 1.5 מטר.

(ב) כשינוי לסעיף 7 בפרק ב' תבוא הגדרת "קומה מפולשת" כדלקמן:

חלל מקורה (בבנין) הפתוח לחלוטין משני צדדים לפחות, שתקרתו נתמכת אך ורק ע"י הקירות בצדדיו הסגורים והוא נמצא מעל לבסיס הבנין.

(ג) כתוספת לסעיף 14 בפרק ג' "מכנה גגות" תבוא פסקה נוספת כדלקמן:

עם זאת יותרו גגות רעפי חרס איומים כתנאים הבאים:

א. שפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.

ב. הגובה המירבי נטו בין גג רעפים לפני רצוף של רצפת הקומה שמתחתיה לא יעלה על 4.90 מטר.

ג. כל חלל מתחת לגג רעפים, שגובהו נטו עולה על 1.50 מטר, יחושב באחוזי הבניה.

ד. קומה הנמצאת מתחת לגג רעפים, יכול גובהה המירבי נטו לעלות על 3.50 מטר, אם יוכח לשביעות רצון הועדה המקומית שאין כל כוונה לחלקה ע"י תקרת ביניים.

(ד) כתוספת לסעיף 15 בפרק ג' "מתקנים על הגג" יבואו הפסקאות הבאות כדלקמן:

ה. תותר הצבת קולטים לדודי שמש על גג רעפים בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע.

ו. כל מיכל, כולל מיכל מים לדוד שמש, בכנין עם גג רעפים יוצב מתחת למכנה הגג.

(ה) כשינוי לסעיף 21 בפרק ג' "קירות תמך" יבוא הסעיף כדלקמן:

א. קירות תמך יבנו מאבן מסיבית לרבות הכרכב (קופינג) ויאסר חיפוי באבן שכבות שטוחה או כאבן נסורה.

ב. כל קיר תמך שאיננו מדרגת גן נמוכה (טרסה) יסתיים כגדר בגובה של מטר אחד מעל למפלס הקרקע הנתמכת או מעל למפלס הקרקע של מדרגת הביניים האופקית.

ג. לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 5 מטרים. אם יש צורך בתמך העולה על 5 מטרים יבנה קיר תמך בגובה של עד 5 מטרים עם מדרגה אופקית בעומק של לפחות 3 מטרים עד לבסיס קיר תמך נוסף שגובהו עד 5 מטרים וכו'.

(ו) כשינוי לסעיף 22 בפרק ג' "גדרות יבוא הסעיף כדלקמן:

א. בכל אזורי הבניה למגורים יבנו גדרות בגובה של מטר אחד מפני הקרקע הגבוהה יותר לאורך שולי המגרש הגובלים במדרכות או בשבילים להולכי רגל או בדרכים או בכל שטח המיועד לצרכי ציבור.

ב. למרות האמור בפסקה א' לעיל יותר באזור הבניה למגורים בניית גדרות בגובה של עד 2.25 מטר לאורך שולי המגרש הגובלים בדרכים, במקומות שיקבעו בתכנית מפורטת.

(ז) כתוספת לסעיף 65 בפרק י"א "מרווחים מינימליים" יבואו הפסקות כדלקמן:

ב. למרות האמור בפסקה א' לעיל יותר מרווח קדמי מינימלי של 4 מטר במגרשי בניה אשר שיפוע הקרקע הטבעית הממוצע מגבול לגבול עולה על 20 אחוז ואשר נמצאים מתחת לפני הדרך.

ג. למרות האמור בפסקה א' לעיל יותר מרווח אחורי מינימלי של 3 מטר במגרשי בניה שגבולם האחורי גובל בשטח פתוח ציבורי כפי שנקבעו בתכנית מי/250 מבשרת ציון או כפי שיקבע בתכנית מפורטת ובאזור יעור כפי שנקבע בתכנית מי/250 מבשרת ציון.

(ח) כתוספת לסעיף 70 בפרק י"ב "מרווחים מינימליים" יבואו הפסקאות כדלקמן:

ב. למרות האמור בפסקה א' לעיל יותר מרווח קדמי מינימלי של 4 מטר במגרשי בניה אשר שיפוע הקרקע הטבעית הממוצע מגבול לגבול עולה על 20 אחוז ואשר נמצאים מתחת לפני הדרך.

ג. למרות האמור בפסקה א' לעיל יותר מרווח אחורי מינימלי של 3 מטר במגרשי בניה שגבולם האחורי גובל בשטח פתוח צבורי כפי שנקבעו בתכנית מי/250 מבשרת ציון או כפי שיקבע בתכנית מפורטת ובאזור יעור כפי שנקבע בתכנית מי/250 מבשרת-ציון.

(ט) כשינוי לסעיף 74 פסקה ד' בפרק י"ג "מגבלות בניה" תבוא הפסקא כדלקמן:

ד. גודל כל דירה, בהתאם לדרך החישוב האמורה בסעיף 7 לעיל לגבי "אחוזי בניה", לא יפחת מ-50 מטר מרובע ולא יעלה על 200 מטר מרובע.

(י) כתוספת לסעיף 77 בפרק י"ג "מרווחים מינימליים" יבואו הפסקאות כדלקמן:

ב. למרות האמור בפסקא א' לעיל יותר מרווח קדמי מינימלי של 4 מטר במגרשי בניה אשר שיפוע הקרקע הטבעית הממוצע מגבול לגבול עולה על 20 אחוז ואשר נמצאים מתחת לפני הדרך.

ג. למרות האמור בפסקא א' לעיל יותר מרווח אחורי מינימלי של 3 מטר במגרשי בניה שגבולם האחורי גובל בשטח פתוח צבורי כפי שנקבעו בתכנית מי/250 מבשרת ציון או כפי שיקבע בתכנית מפורטת ובאזור יעור כפי שנקבע בתכנית מי/250 מבשרת ציון.

(יא) כשינוי לסעיף 80 פסקא ד' בפרק י"ד "מגבלות בניה" תבוא הפסקא כדלקמן:

ד. גודל כל דירה, בהתאם לדרך החישוב האמורה בסעיף ב' לעיל לגבי "אחוזי בניה", לא יפחת מ-75 מטר מרובע ולא יעלה על 200 מטר מרובע.

(יב) כתוספת לסעיף 81 בפרק י"ד "מרווחים מינימליים" יבואו הפסקאות כדלקמן:

ב. למרות האמור בפסקא א' לעיל יותר מרווח קדמי מינימלי של 4 מטר במגרשי בניה אשר שיפוע הקרקע הטבעית הממוצע מגבול לגבול עולה על 20 אחוז ואשר נמצאים מתחת לפני הדרך.

ג. למרות האמור בפסקא א' לעיל יותר מרווח אחורי מינימלי של 3 מטר במגרשי בניה שגבולם האחורי גובל בשטח פתוח צבורי כפי שנקבעו בתכנית מי/250 מבשרת ציון או כפי שיקבע בתכנית מפורטת ובאזור

יעור כפי שנקבע בתכנית מי/250 מבשרת ציון.

(יג) כשינוי לסעיף 88 פסקא ב' בפרק ט"ו "אחוזי בניה ואחוזי שטח  
בינוי" תבוא הפסקא כדלקמן:

ב. בהתאם לדרך החישוב האמורה בסעיף 7 לעיל, לגבי "אחוזי בניה",  
גודל כל דירה לא יעלה על 200 מטר מרובע וגודל כל בנין מגורים  
שבו שתי יחידות דיור לא יעלה על 400 מטר מרובע.

(יד) כשינוי לסעיף 89 פסקא ב' בפרק טו' "מרווחים מינימליים" תבוא  
הפסקא כדלקמן:

ב. יש להעדיף את האמור בפסקא א' לעיל בגין מרווחים צדדיים על  
פני האפשרות של בניה בקיר משותף, אולם ניתן יהיה לאפשר זאת  
בתנאי אישור בעל המגרש השכן הגובל, ובכפוף לאמור בסעיף 40  
לפרק ה'.

(טו) כתוספת לסעיף 89 בפרק ט"ו "מרווחים מינימליים" יבואו הפסקאות  
כדלקמן:

ג. למרות האמור בפסקא א' לעיל יותר מרווח קדמי מינימלי של 4 מטר  
כמגרשי בניה אשר שיפוע הקרקע הטבעית הממוצע מגבול לגבול עולה  
על 20 אחוז ואשר נמצאים מתחת לפני הדרך.

ד. למרות האמור בפסקא א' לעיל יותר מרווח אחורי מינימלי של 3 מטר  
כמגרשי בניה שגבולם האחורי גובל בשטח פתוח. ציבורי כפי שנקבע  
בתכנית מי/250 מבשרת ציון או כפי שיקבע בתכנית מפורטת וכאזור  
יעור כפי שנקבע בתכנית מי/250 מבשרת ציון.

ה. לא יראו בגבול חלקה הניתנת לפיצול הנוצר כתוצאה משכיל גישה  
למגרש האחורי לענין מרווחים. המרווח יקבע על פי גבול המגרש  
המקורי.

ו. בתוספת קומה שניה לבנין קיים תותר בניה בקיר משותף בתחום  
הקיר המשותף הקיים, ללא צורך בהסכמת השכן.

ז. מבנים המסומנים בתשריטי תכניות מפורטות, ושאינם מיועדים להריסה,  
קו הבנין יהיה על פי המצב הקיים בשטח. כל תוספת למבנים אלה  
כפופה להוראות תכניות זו בדבר קוי בנין וזכויות בניה.

7. חתימת המתכנן והיזם:

8. אלי שורר י.ס.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והמבנה התשנ"ב - 1952

אשרור תוכנית

המנדטורי והממשלתי ירושלים  
התקפה ירושלים תשנ"ב  
לאשרור תוכנית עסקית א' 950/א  
22/12/81

מנכ"ל תכנון  
יעקב ארזי