

1000440

חוק הליכי תכנון ובניה והוראות שעה: התש"ו 1990

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מי/ 534 א' - מבשרת ציון

שינוי מס' 1/91 לתכנית מס' מי/534

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מס' מי/534 א',  
שינוי מס' 1 לתכנית מס' מי/534 ושינוי  
לתכנית המתאר המקומית מי/250  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של נספח  
פרטי גדוה וחניות מקורות הערוך  
בקנ"מ 1:100 (להלן נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד  
מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

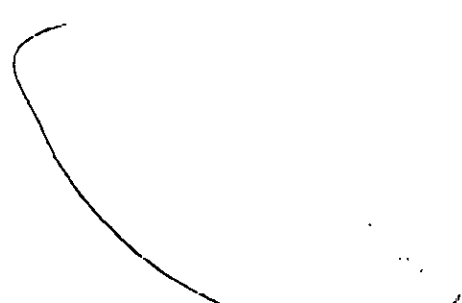
הקו הכחול בתשריט תכנית מי/534 הוא גבול  
התכנית.

4. מקום התכנית:

מבשרת ציון שכונת ה', ו' ; שטח בין  
קואורדינטות אורך 164200 ו-164800, ובין  
קואורדינטות רוחב 134700 ו-135250, הכל  
עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מי/534  
בקר כחול.

5. מטרת התכנית: (א) שינוי הוראות הבניה באזורי מגורים 1 ו-2

שעל פי תכנית מי/534, כמפורט להלן:  
(1) הגדלת שטח בניה מירבי ליחידת דירה באזור  
מגורים 2 מ-135 מ"ר ל-150 מ"ר.  
(2) התרת בנית חדר מדרגות על גגות שטוחים.



(3) השרח נבנית גגות דעפים וקביעת הוראות  
בניה.

(4) שינוי הוראות בדבר מרווחים צדדיים,

גדרות, חניות מקורות ופנלי קרקע סופיים.

(ב) שינוי הוראות הבניה באזור מגורים 3 שעל פי  
תכנית מי/534 במפורט להלן:

(1) הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי בשעור  
של עד 40% למגרש.

(2) הגדרת שטחי הבניה המירביים לרבות שטחי  
שרות.

(3) קביעת מספר מקומות חניה ליחידת דיור.

(4) שינוי קו הבנין במגרשים מס' 17 ו-18  
שעל פי נספח מס' 1 בתכנית מי/534.

(ג) קביעת נספח מס' 1 (גליזונדה מס' 1-4)

שבתכנית מי/534 כנספח מנחה.

(ד) שינויים בשטחי מגרשים ובתיך כך ביטול טבלת  
השטחים שבתשריטת תכנית מס' מי/534.

(ה) ביטול גליון מס' 5 של נספח מס' 1 בתכנית

מס' מי/534 לפרטי גדרות ומוסכים מקורים.

6. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית

המחאר המקומית מי/250 מבשרת ציון, לרבות  
השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות  
הוראות תכנית מס' מי/534 למעט ההוראות  
העומדות בסתירה להוראותיה של תכנית זו.

השטח הצבוע בתשריטת תכנית מס' מי/534

7. אזור מגורים 1

בצבע צהוב הוא אזור מגורים 1.

ואזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריטת תכנית מס' מי/534

בצבע כתום הוא אזור מגורים 2.

על שטחים אלה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית  
מס' מי/534 וכן ההוראות הבאות:

(א) שטחי המגרשים, מספר יחידות הדיור המירבי

למגרש, תכנית הבניה המירבית ושטח הבניה

המירבי למגרש, יהיו ע"פ המצויין בטבלת

המגרשים באזורי המגורים שבסעיף 12 להלן.

(ב) סה"כ שטחי הבניה המירבית בכל מגרש המצויינים דמורה שלהלן כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי הסקה, מקלט וחדרי מדרגות, למעט חניה מקורה, שטח מקורה למבואה חיצונית בשטח שאינו עולה על 3.0 מ"ר ליחידת דיור וחדרי מדרגות על הגג כאמור בטעיף (ג) להלן.

(ג) תותר הקמת חדר מדרגות על גג שטוח בתנאי ששטחו ברוטו לא יעלה על 7.0 מ"ר וגובהו נטו לא יעלה על 2.1 מ' וגובהו ברוטו לא יעלה על 2.45 מ' וקירותיו החיצוניים יצופו באבן.

(ד) תותר בניית גג רעפים בתנאים הבאים:

חלל גג הרעפים בין תקרה לתחתית רום גג הרעפים לא יעלה על 1.5 מ'. בליטת גג הרעפים ממישור הקירות החיצוניים לא תעלה על 30 ס"מ. קונסטרוקצית עץ במישור גג הרעפים, ללא קירוי ברעפים, תיכלל במנין שטחי הבניה.

(ה) שטח חלל פנימי העולה בגובהו על גובה קומה, יכלל פעם נוספת בשטח הבניה, למעט חוללים בקומה שמחתת לגג הרעפים, הנמשכים ברציפות מפני רצפה עד תחתית השכבה הנושאת את הרעפים, בהם יכול הגובה נטו המירבי להגיע ל-4.9 מ'.

(ו) הקמת סככה קלה - "פרגולה", לא תיחשב במנין שטחי הבניה בתנאים הבאים:  
1) תבנית מחמרים קלים - עץ או מתכת, בחתכים מינימליים.

(2) לא תעלה בשטחה על 10 מ"ר, ובגובהה על 2.5 מ'.

(3) חבנה בתחום קרי הבנין.

(ז) מרווח צדדי מינימלי באזור מגורים 1 יהיה 3.5 מ'.

מרווח צדדי מינימלי באזור מגורים 2 יהיה כמפורט להלן:

- בגמלון עם פתחים - 2.7 מ'
- בגמלון ללא פתחים או גמלון עם פתחים סמוך לגבול עם שביל להולכי רגל - 2.0 מ'.

(ח) מספר מקומות החניה יהיה כמפורט להלן:  
 בבתיס חד משפחתיים - 2 מקומות חניה ליחידת דיור.

בבתיס דו משפחתיים - 1-2 מקומות חניה ליחידת דיור.

בבתיס טוריים (קוטג'ים) - 1 מקום חניה ליחידת דיור.

(ט) שטח מבנה חניה מקורה ל-2 מכוניות לא יעלה על 34.0 מ"ר, ומידותיו המירביות נטו יהיו 5.2 מ' רוחב, בין קירות, 5.3 מ' עומק ו-2.1 מ' גובה, גג המבנה- שטוח, עשוי בטון מזוין.  
 (י) ההפרש המירבי בין קרקע סופית לקרקע טבעית, פרטי הגדרות והחניות המקורות יהיו כמצויין ובהתאם לנספח מס' 1 בתכנית זו.

(יא) גובה מירבי של גדרות על קו הרחוב במגרשים הנמוכים מהכביש - 2.7 מ'.

(יב) חזית הגדר לרחוב תבוצע ע"פ תכנון מרוכז, ע"י מגיש התכנית.

השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' מי/534 בצבע כחול הוא אזור מגורים 3. בשטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/534 וכן ההוראות הבאות:

(א) שטחי המגרשים, מספר יחידות הדיור המירבי למגרש ושטחי הבניה המירביים למגרש יהיו ע"פ המצויין בטבלת המגרשים באזורי המגורים שבסעיף 12 להלן.

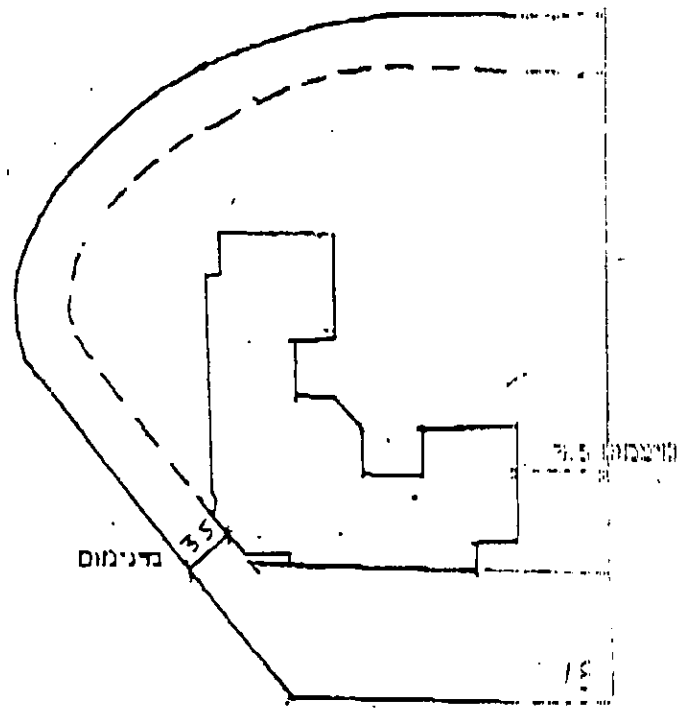
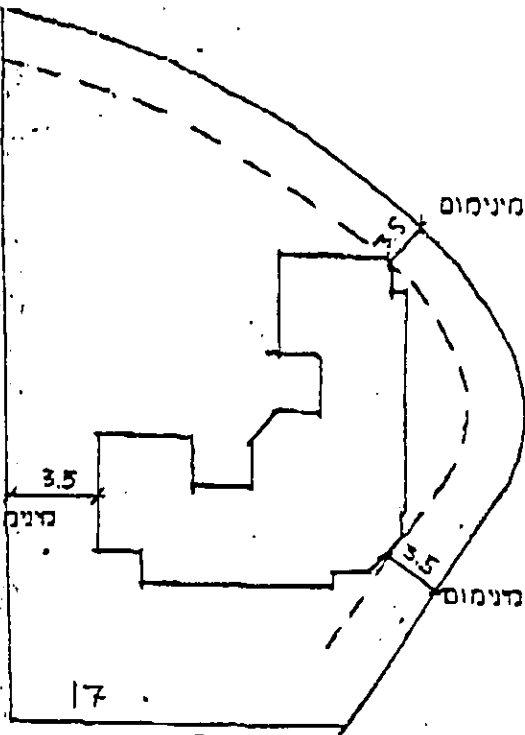
(ב) סה"כ שטחי הבניה המירביים בכל מגרש, המצויינים בטבלה שלהלן כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, חדרי מדרגות/למעט שטחי שרות כמפורט בסעיף (ג) להלן ולמעט חניה תת קרקעית ארקדות ומבואות מקורות ובלבד שהארקדות תהיינה פתוחות לכוון אחד במלואו ולא תשמנה לחניה.

(ג) כשטחי שרות יחשבו חניה מקורה שאינה תת קרקעית, מחסנים עד 10 מ"ר ליחידות דיור, בריכת שחייה, חדר אשפה, חדר מכוניות, מקלט חקני.

8. אזור מגורים 3:

- 5 -

- (ד) שטחי השרות כאמור בסעיף (ג) לעיל לא יחרגו ממסגרת של 20% משטח המגרש או משטח הבניה המירבי המותר למגרש (הכל לפי הנמוד יוחר).
- (ה) בשטחי השרות שעל פי סעיפים (ג') ו-(ד') לעיל לא ימנו שטחי מקלטים החורגים מהשטחים הקבועים בתקנות הג"א, התש"ו 1990, באם ידרשו ע"י תקנות חדשות או ע"י הרשות המוסמכת לכך על פי דין.
- (ו) המרווחים המינימליים יהיו בהתאם לתכנית מי/534 למעט המגרשים מס' 17 ו-18 בהם יהיו המרווחים והבינוי בהתאם למפורט להלן.



- (ז) מספר מקומות החניה יהיה 1.3 ליחידת דירה פתרון החניה ינתן בתחום מגרשי הבניה

9. אזור שרותים  
 שטחי המגרשים המיועדים לשרותים קהילתיים יהיו  
 כמפורט בטבלת שטחים ציבוריים, שבסעיף 13 להלן.  
קהילתיים:

10. שטח פתוח  
 שטחי המגרשים המיועדים לשטח פתוח ציבורי יהיו  
 כמפורט בטבלת שטחים ציבוריים, שבסעיף 13 להלן.  
ציבורי:

11. דרכים:  
 (א) שטחי הדרכים והשבילים להולכי רגל יהיו  
 כמפורט בטבלת שטחים ציבוריים, שבסעיף 13  
 להלן.

(ב) מפלסי הדרכים המצוינים בנספח מס' 1 -  
 גליונות 1 ו-2 בתכנית מס' מי/534, הם  
 מקורבים וניתנים לשינוי בגבולות של עד  
 כ-1 מ'±.

12. ש ב ל ת מ ג ר ש י ם ב א ז ו ר י ה מ ג ו ר י ם :

| ואזור  | מספר | שטח המגרש | מספר יו"ד   | תכנית בניה  | שטח בניה   | שטח בניה   |
|--------|------|-----------|-------------|-------------|------------|------------|
| מגורים | מגרש | במ"ר      | מירבי למגרש | מירבי לבנין | מירבי במ"ר | בק' מרחף   |
|        |      |           |             | באחוזים     | למגורים    | למגרש במ"ר |

|    |     |     |   |     |    |   |
|----|-----|-----|---|-----|----|---|
| 80 | 310 | 27% | 2 | 905 | 53 | 1 |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 730 | 56 |   |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 710 | 61 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 625 | 62 |   |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 720 | 66 |   |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 765 | 67 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 550 | 72 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 580 | 73 |   |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 720 | 76 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 535 | 77 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 640 | 78 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 515 | 79 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 545 | 80 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 510 | 81 |   |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 760 | 85 |   |
| 80 | 310 | 27% | 2 | 785 | 86 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 585 | 87 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 605 | 88 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 615 | 89 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 610 | 90 |   |
| 45 | 190 | 27% | 1 | 575 | 91 |   |

MAY 1983 11:39

| אזור 88 | מספר | שטח המגרש | מספר יח"ד   | תכנית בניה   | שטח בניה | שטח בניה  |
|---------|------|-----------|-------------|--------------|----------|-----------|
| נגורים  | מגרש | במ"ר      | מירבי למגרש | מירבית לבנין | מירבי    | מירבי בק' |
|         |      |           |             | במ"ר         | למגורים  | מרתף במ"ר |
|         |      |           |             |              | במ"ר     |           |

|     |     |     |     |     |     |   |      |    |   |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---|------|----|---|
| מ"ר | 120 | מ"ר | 450 | מ"ר | 300 | 3 | 1210 | 51 | 2 |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 1105 | 52 |   |
| "   | 160 | "   | 600 | "   | 400 | 4 | 1420 | 54 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 720  | 55 |   |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 975  | 57 |   |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 925  | 58 |   |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 930  | 59 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 665  | 60 |   |
| "   | 160 | "   | 600 | "   | 400 | 4 | 1320 | 63 |   |
| "   | 160 | "   | 600 | "   | 400 | 4 | 1175 | 64 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 630  | 65 |   |
| "   | 160 | "   | 600 | "   | 400 | 4 | 1325 | 68 |   |
| "   | 160 | "   | 600 | "   | 400 | 4 | 1225 | 69 |   |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 975  | 70 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 710  | 71 |   |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 935  | 74 |   |
| "   | 120 | "   | 450 | "   | 300 | 3 | 960  | 75 |   |
| "   | 160 | "   | 600 | "   | 400 | 4 | 1210 | 82 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 605  | 83 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 635  | 84 |   |
| "   | 80  | "   | 300 | "   | 200 | 2 | 810  | 93 |   |



| שטח שרות   | שטח בניה   | מספר יח"ד   | שטח המגרש | מספר | מזור   |
|------------|------------|-------------|-----------|------|--------|
| מירבי      | מירבי במ"ר | מירבי למגרש | במ"ר      | מגרש | מגורים |
| למגרש במ"ר | למגורים    |             |           |      |        |
| 360        | 1800       | 14          | 3000      | 1    | 3      |
| 526        | 2630       | 19          | 4170      | 4    |        |
| 170        | 850        | 11          | 1040      | 5    |        |
| 654        | 3600       | 24          | 3270      | 6    |        |
| 1225       | 7600       | 67          | 6125      | 10   |        |
| 170        | 850        | 11          | 850       | 11   |        |
| 642        | 3800       | 34          | 3210      | 12   |        |
| 1254       | 7600       | 67          | 6270      | 16   |        |
| 170        | 850        | 11          | 1200      | 17   |        |
| 170        | 850        | 11          | 1285      | 18   |        |
| 638        | 3800       | 34          | 3190      | 19   |        |
| 1264       | 7600       | 67          | 6320      | 23   |        |
| 760        | 3800       | 34          | 4165      | 24   |        |
| 768        | 4400       | 39          | 3840      | 25   |        |
| 1132       | 6600       | 58          | 5660      | 28   |        |
| 390        | 2050       | 18          | 1950      | 29   |        |
| 5054       | 25270      | 235         | 25495     | 30*  |        |

\* במגרש חדש מס' 30 תותר הקמת מבנה למתקנים הנדסיים.

ט ב ל ת ש ט ח י מ צ י ב ו ר י י מ

| מספר | יעוד חמגרש | שטח      | מגרש     | במ"ר         |
|------|------------|----------|----------|--------------|
|      | שרותים     | קהילתיים | שטח פתוח |              |
|      |            |          | ציבורי   | דרכים וחניות |

|     |                      |      |      |  |
|-----|----------------------|------|------|--|
| 2   | מרכז מסחרי           | 1325 |      |  |
| 3   | בית כנסת             | 565  |      |  |
| 9   | שטח פתוח ציבורי      |      | 1815 |  |
| 15  | שטח פתוח ציבורי      |      | 1810 |  |
| 21  | שטח פתוח ציבורי      |      | 3050 |  |
| 22  | שטח פתוח ציבורי      |      | 1800 |  |
|     | מתקנים הנדסיים       |      |      |  |
| 25  | שטח פתוח ציבורי      |      | 630  |  |
| 27  | בית כנסת             | 1690 |      |  |
| 31  | גן ילדים             | 1460 |      |  |
| 32  | גן ילדים             | 1725 |      |  |
| 33  | שטח למוסד            | 3855 |      |  |
| 34  | שטח פתוח ציבורי      |      | 215  |  |
|     | מתקנים הנדסיים       |      |      |  |
| 101 | תחנת מכבי אש         | 2095 |      |  |
| 102 | מרכז חנויות          | 853  |      |  |
| 103 | בית כנסת             | 745  |      |  |
| 104 | הרחבת בית ספר        | 730  |      |  |
| 105 | מרפאה                | 2125 |      |  |
| 106 | טיפת חלב             | 700  |      |  |
| 107 | תחנת מד"א            | 740  |      |  |
| 109 | טרנספורט נסוה ציבורי | 1230 |      |  |
|     | מתקנים הנדסיים       |      |      |  |
| 110 | גן ילדים             | 1150 |      |  |
| 111 | שטח פתוח ציבורי      |      | 165  |  |
| 112 | מעון יום             | 615  |      |  |
| 113 | שטח פתוח ציבורי      |      | 920  |  |
| 114 | גן ילדים             | 750  |      |  |

972 2 5318878

|       |                   |     |
|-------|-------------------|-----|
| 415   | שטח פתוח ציבורי   | 115 |
| 6400  | שטח פתוח ציבורי   | 117 |
| 560   | שטח פתוח ציבורי   | 118 |
|       | שטח פתוח ציבורי   | 119 |
| 400   | דרך ללא מוצא      | 121 |
| 640   | דרך ללא מוצא      | 122 |
| 1165  | שבילים להולכי רגל |     |
| 16350 | כביש מס' 206      |     |
| 12780 | כביש מס' 207      |     |
|       | מתקנים הנדסיים    |     |
| 5765  | כביש מס' 209      |     |
| 3435  | כביש מס' 210      |     |
| 8470  | כביש מס' 20       |     |

|       |       |       |           |
|-------|-------|-------|-----------|
| 49040 | 19325 | 23205 | סה"כ במ"ר |
|-------|-------|-------|-----------|

ט ב ל ת ס י כ ר ם ש ט ח י ם

| יעוד            | סה"כ שטח במ"ר | %    | סיכום שטח במ"ר | סיכום באחוזים |
|-----------------|---------------|------|----------------|---------------|
| מגורים 1        | 14455         | 7.0  |                |               |
| מגורים 2        | 20465         | 9.9  |                |               |
| מגורים 3        | 81140         | 39.0 | 116060         | 55.9          |
| שטחים קהילתיים  | 23205         | 11.2 |                |               |
| שטח פתוח ציבורי | 19325         | 9.3  |                |               |
| דרכים וחניות    | 49040         | 23.6 | 91570          | 44.1          |
| סה"כ שטח התכנית |               |      | 207630         | 100.0         |

15. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם

להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא

שולם היטל זה

שבחה המגיע אותה שעה בשל אותם

מקרקעין. או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם

להוראות החוק.

16. תשתיות:

כך ההוצאות על הרחבת התשתית (ביוב, מים,

כבישים וכו') בגין הגדלת מספר יחידות הדיור

יחולו על בעלי הזכויות במקרקעין ויתואמו

להנחת דעת הרשות המקומית.

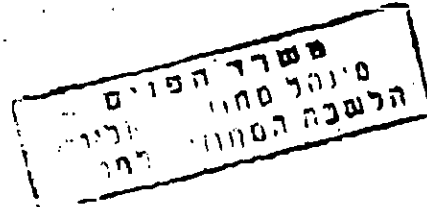
17. שפכי עפר:

הנאי להתהלה ביצוע התכנית יהיה קביעת אחר

שפיכה לעודפי עפר והגשת תכנית פיתוח

לשיקומו להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית

ומהנדס המועצה המקומית מבשרת ירושלים.



18. תחילת ביצוע: (א) תחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות

פיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך

כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית ו-20% מסך כל

בניני הציבור שעפ"י התכנית.

(ב) עט אשוח של ונכחיו וזו תוגש תכנית שינוי

יעוד עבור המגרשים בהם מותרת הקמת מתקנים

הנדסיים.

משרד התכנון והקמת הערים

חתימת מגיש התכנית ורעלי הזכויות במקרקעין:

4-28878  
מא-1  
34971-1

משרת ירושלים 90805  
ת.ד. 1704  
ח.מ. 51-152236-9  
פיתוח ובניה בע"מ  
נוטרס הנדסה

מ.מ. 78397 - 78397  
ירושלים  
מ.מ. 78397 - 78397  
ירושלים  
מ.מ. 78397 - 78397  
ירושלים

משרת ירושלים  
מ.מ. 78397 - 78397  
ירושלים

34971-9

6-28877  
משרת ירושלים  
מ.מ. 734452 - 731258  
ת.ד. 14  
1991

משרת ירושלים בע"מ  
28879

משרת ירושלים בע"מ

0-28875

משרת ירושלים

משרת ירושלים בע"מ  
מ.מ. 734452 - 731258  
ת.ד. 14  
1991

תאריך: פברואר 1992