

תכנית מס' מי/534 - מבשרת ציון

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שט התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' מי/534 - מבשרת ציון, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/250 מבשרת ציון, שינוי מס' 1/85 לתכנית מס' מי/431 ושינוי מס' 1/85 לתכנית מי/472, (להלן: התכנית), כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשרים) ו-5 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח הערוכים בק.מ. 1:500, 1:200, ו-1:100 (להלן: נספח מס' 1), כלהלן:
 - גליון מס' 1 - תכנית בינוי - שכונה ה'. 1:500
 - גליון מס' 2 - תכנית בינוי - שכונה ו'. 1:500
 - גליון מס' 3 - תכנית במפלס הולכי רגל וחניות - שכונה ו'. 1:500
 - גליון מס' 4 - תכנית ספוסי המבנים - שכונה ו'. 1:200
 - גליון מס' 5 - פרטי גדרות ומוסכים מקורים - שכונה ה'. 1:100
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.
4. שט התכנית : 208 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית : מבשרת ציון; שכונות ה', ו'; שטח בין קואורדינטות אורך 164200 ו-164800, ובין קואורדינטות רוחב 134700 - 135250, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.
6. מטרת התכנית :
 - (א) קביעת שטחים לאזורי מגורים 1, 2, ו-3 וקביעת הוראות בינוי לאזורים השונים.
 - (ב) קביעת שטחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, שרותים קהילתיים ושטחים פתוחים צבוריים.
 - (ג) שינויים לתכנית המתאר המקומית מי/250 מבשרת ציון בעניינים המפורטים להלן:
 1. שינוי יעוד מאזור מגורים אחד למשנהו.
 2. שינויים בהוראות לגבי גודל מגרשים, צפיפות הבניה, חכסית הבניה, מרווחים מינימליים, גובה גדרות וקירות, וכו'.
 - (ד) שינוי גבולות מגרשים הגובלים עם דרך צבורית מס' 206 שבתכנית מי/472 מבשרת ציון.

7. כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית
מי/250 מבשרת ציון (להלן: תכנית המתאר) לרבות חשינויים
לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' מי/534
מבשרת ציון, זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן
בדפי ההוראות שבכתב והן בתשרים ובנספח הבינוי (להוציא
פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשרים ונספחי הבינוי, באם
אינם מצוינים במקרא שבתשרים) וכל עוד לא נאמר אחרת,
ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 1

ואזור מגורים 2

השטח הצבוע בתשרים כצבע צהוב הוא אזור מגורים 1.
השטח הצבוע בתשרים כצבע כחום הוא אזור מגורים 2.
על שטחים אלה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי
אזורים 1 ו-2 וכן ההוראות הנאות:

(א) תנאים לפתח היתר בניה:

- מספר היחידות למגרש, תכנית הבניה וסה"כ שטח הבניה המירבי במגרש יהיו בהתאם לסבלת המגרשים למבני מגורים שבתשרים.
- סה"כ שטחי הבניה המירביים בכל מגרש הנתונים בסבלת המגרשים למבני מגורים כוללים כל בניה שבתחום קווי הבנין (כולל מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, מהלכי מדרגות, ח" הסקה, מקלט וכו')
- למעט חניה מקורה שע"פ נספח מס' 1 - גליון 5.
- ולמעט שטח מקורה למבואה חיצונית ליחידת דיור - בשטח של 3.0 מ"ר.

(ב) מרווחים מינימליים באזור מגורים 1:

- מרווח קדמי - 5 מטר
- מרווח צדדי - 4 מטר
- מרווח אחורי - 6 מטר
- במגרשים מס' 62 ו-67 המרווח הצדדי הסונה לכביש יהיה כמצוין בנספח מס' 1 - גליון מס' 1.
- המרווח המינימלי בין בית המגורים למבנה מוטן מקורה שעל גבול המגרש, לא ימחא מ-1.8 מ'.

(ג) מרווחים מינימליים באזור מגורים 2:

- מרווח קדמי - (בין גבול המגרש לחזית הכניסות) - 5 מ'
- מרווח צדדי - 2 מ'
- מרווח אחורי - 6 מ'

(ד) הוראות בנייה:

1. רצף קוב המבנה: במכניס הכוללים 2 יחידות דיור ומעלה, תישבר הציפוח חזיתות המבנה ע"י הסטת היחידות זו לגבי זו ב-1 מ' לפחות.
2. מפלסי הכניזים: הגובה המירבי של פני ריצוף קומת המגורים התחתונה (ק' קרקע), יהא כמצוין בנספח מס' 1 - גליון מס' 1.
3. חלוקת משנה ודרכי גישה פנימיות במגרש: באזור מגורים 2 יוצמד לכל דירה חלק מן המגרש כמצוין בנספח מס' 1 - גליון מס' 1.
דרכי גישה פנימיות בחחום המגרש מהווים רכוש משותף.
4. חניה: תותר חניה לרכב פרטי בגבול המגרש והדרך הצבורית כמצוין בנספח מס' 1 גליונות מס' 1-5, כאחד משני האופנים הבאים:
- חניה לא מקורה.
- חניה במבנה מקורה משולב בקיר תמך ו/או בגדר שעל גבול המגרש, כמתואר בנספח מס' 1 - גליון מס' 5.
חלל ריק מחת למוסך או למשטח חניה לא מקורה דינו כדין קומה מפולשת ויישאר פתוח מצד אחד, כמתואר בנספח מס' 1 - גליון 5.
שטח חניה מקורה כנ"ל, לא יעלה על 20 מ"ר ברוטו.
5. גדרות: גדרות למגרשים בחזיתות הרחוב, בחזיתות אחוריות של המגרש ולאורך שבילים להולכי רגל, וכן גדרות וקירות תמך מקבילים לחזיתות הרחוב בחחום המגרש - ייבנו אכן גויל, כמצוין בנספח מס' 1 - גליון מס' 5.
תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חזית הגדר לרחוב, בק.מ. 1:100, בציון חומר הבניה.
גדרות בין מגרשים, הניצבות לבבוישים וכן גדרות בין חלקות משנה בחחום המגרש, יכול שחיבונה בבטון כשילוב עם גדרות רשת.
הגובה המירבי של פני הבטון בגדר - 30 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית הגבוהה יותר הסמוכה לגדר.
6. פני קרקע סופיים: השינויים במפלסי פני קרקע סופיים כלפי פני קרקע טבעית בחחומי המגרש לא יעלו על 1.2 מ', למעט פני קרקע סופיים משני צידי הכביש, כמצוין בנספח מס' 1 - גליון מס' 5.

השטח הצבוע בתשרים בצבע כחול הוא אזור מגורים 3, ומיועד :

למגורים בבניינים ו/או מכננים ב-4 טפוסים מבניים :

- מבנים בני 8 יחידות דיור ב"א, בבנין בן 4 קומות מעל

קומת עמודים וק' מסד - טפוס א'.

- בנייני "חצר" מדורגים בני 13 - 48 יחידות דיור - טפוס ג'.

- מבנה "שטיח" מדורג בן 168 יחידות דיור - טפוס ג1.

- מבני קוטג'ים סוריים דו-קומתיים בבניינים בני 10 - 14

יחידות דיור - טפוס ד'. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו

בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

(א) מספר יחידות הדיור למגרש ושטח הבניה המירבי למגרש,

יהיו כמפורט בטבלה המגרשים למבני מגורים שבתשרים.

עם זאת, יותר מספר שונה של יחידות דיור למגרש מן

המצוין בטבלה, וזאת באישור הועדה המקומית בלבד.

(ב) טפוסים המבניים, טפוסים הדירות, שטחי השרוחים, מרווחים

מינימליים, חניות וגובה המבנים יהיו כמצוין בטפוח

מס' 1 גליונות מס' 2, 3 ו-4. עם זאת בטפוח הועדה

המקומית לאשר שינויים לאמור בטפוח מס' 1 גליונות

2, 3 ו-4 כתנאי שלא יפגעו באופי הבינוי ובתנאי

שישמרו המרווחים המינימליים ותכנית קומת העמודים

ביחס לרחוב, וכן כתנאי שהשינויים האמורים יבוצעו

לחסיבת מבנים שלמה לאורך הרחוב.

(ג) הגובה המירבי של פני רצפת הקומה הסמוכה לדרך הצבורית

יהיה כמצוין בטפוח מס' 1 גליון מס' 2.

(ד) במגרשים מס' 1, 4 ו-5 הגובלים בדרך מס' 1 (שעל פי

תכנית מס' מי/250), לא תותר בניה קירות חמך שגובהם

עולה על 2.5 מטר ממפלס פני המדרכה. כאם הפרש הגובה

מחייב קירות חמך גבוהים יותר, ייבנו סלעיות או

להילושין, קירות חמך נוספים בנסיגה של לפחות 3 מטר.

11. אזור שרותים קהילתיים : השטח הצבוע בתשרים בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח

שרותים קהילתיים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית

המתאר מי/250, לגבי אזור שרותים קהילתיים.

(א) יעוד המגרשים יהיה על פי המצוין בטבלה

שטחים ציבוריים שבתשרים. עם זאת, ניתן יהיה לשנות

את השימושים באישור הועדה המחוזית, ובלבד ששימושם

יהיה למטרות השכונה. לא יינתן היתר לביצוע שינויים

בשימושים כאמור לעיל, אלא לאחר שנמסרה הודעה על כך
לבעלי הזכויות במקרקעין ובבנינים הסמוכים, כדוגמת
ההליך שנקבע בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

(ב) במגרשים מס' 103 ו-110 יותרו מרווחים מינימליים כמצוין

בנספח מס' 1 - גליון מס' 1:

במגרשים מס' 2, 3, 27, 31, 32, ו-33 יותרו מרווחים
מינימליים כמצוין בנספח מס' 1 - גליון מס' 2.

(ג) במגרשים הגובלים עם דרך מס' 1 תותר בניה קירות תמך
על פי האמור בסעיף 10 (ד) לעיל.

12. שטח פתוח צבורי : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי, וחלות
על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מי/250 לגבי שטחים
פתוחים צבוריים.

13. דרכים : תווי הדרכים, רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
צבוריות ו/או חניית קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של
דרכים חדשות.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט כקווים אלכסוניים במוש אדום
מיועדות לביסול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

(ד) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים
במוש שחור הוא מעבר צבורי להולכי רגל.

14. הפקעות לצרכי צבור : השטחים המיועדים לצרכי צבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית
לתכנון ובניה מטה יהודה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה
חשכ"ה - 1965.

איתן כהן

מנהל מרכז ירושלים

עו"ם חברה לפיתוח עמקני בע"מ

27.6.88

חתימת מגיש התכנית

"ערים" חב" לפיתוח עמקני בע"מ

התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד חוקצה הישגה ונחתם עמנו הסכם מחאים בנינו, ואין התמימתנו פאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הברזן ו/או כל ר מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

חתימת בעלי הקרקע

למען הסכם עפ"י מדינתנו בה כ"אם נעשה או יעשה על ידינו הם בנינו השטח בע"מ 34, יד"ס 94583 על התכנית הכרה בקיום הסכם נאמור, ואן ויתור על זכותנו לבטלן בג מדינתנו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח ו/או כל זכות אחרת השומדה לצ"כ מכות הסכם, ועפ"י כל דין, ש התמימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט עמקני בע"מ

כרמי אדריכלים

חתימת המתכננים

כרמי אדריכלים ח"ה בע"מ, שד" בן ציון 5, חל - אביב. 62485
ד.חרובי אדריכל בע"מ, רח" שמאל הנניד 26, י-ם. 91076

15.7.88

ח א ר י ך

תועדה הי"ד י"ד להכנון ולבניה

מ"ד מ"ד י"ד

נחקל בים 28/6/88

חיק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
סרח ססה-יהודה
תכנית 534/מ
הועדה המקומית ב"ש י"ד 339
מ"ד 22.7.88
מ"ד 534

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
המקד תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
31.3.88
534
להמקד תכנית זו שבמספרה
סמכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
22.11.88
534
לאשר תכנית זו שבמספרה
סמכ"ל תכנון