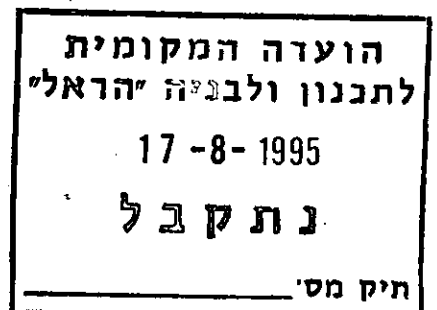


6.8.95

מרחב תכנון מקומי הראלתכנית (מפורטת) מס' ה"ל/701 א, מבשרת ציוןשנוי לתכנית מתאר מקומית מ"י/250שנוי לתכנית מ"י/146ושנוי לתכנית מ"י/701

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא, תכנית (מפורטת) מס' ה"ל/701 א, מבשרת ציון, שנוי לתכנית מתאר מקומית מ"י/250, ושנוי לתכנית מ"י/146 ושנוי לתכנית מי/701, וסווגה יהיה "שנוי לתכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית).
כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן: התשריט) ונספח בנוי בק"מ 1:250 (להלן: נספח בנוי).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
כ- 8 דונם בקירוב.
5. מיקום התכנית
מבשרת ציון, שכונה א' שטח הנמצא מצפון מערב למרכז קליטה בין קאורדינטות אורך 163850 ו-164150 ובין קאורדינטות רוחב 134400 ו-134600, גוש 30302 חלקות (בחלק) 2, גוש 30324 חלקות (בחלק) 22. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתכנית מ"י/701 בקו כחול.
6. מטרת התכנית
(א) שינוי לתכנית המתאר מאזור ליעור לאזור מעבר וחניה.
(ב) שנוי לתכנית המתאר וקביעת: קוי בנין, וגודל מגרשים.
(ג) שנוי לתכנית מי 701 וקביעת הוראות בינוי בתת מגרשים 1, 2, 5 מקוטג'ים טוריים לקוטג'ים משפחתיים.
(ד) שנוי לתכנית מי 701 וקביעת הוראות בינוי בתת מגרשים 3, 4 מבתים מדורגים לקוטג'ים דו-משפחתיים.
(ה) שנוי טבלת תת-המגרשים ובתוך כך ביטול טבלת תת-מגרשים שבתכנית מ"י/701.
(ו) שנוי מפלסי הבניה.
(ז) אחוד וחלוקה.



7. כפיפות לתכנית
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מ"י/250 מבשרת ציון (להלן: תכנית המתאר), לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' מ"י/701 מבשרת ציון. אולם בכל מקרה בו תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות החלות על השטח, תקבענה הוראות תכנית זו.
8. הוראות התכנית
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים 3 מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 3 מיוחד. על שטחים אלה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:
- (א) במגרש א' יבנו 24 קוטג'ים בבנינים דו-משפחתיים, שטח מירבי של כל יחידה הוא 172 מ"ר הכוללים 146 מ"ר לשטחים עיקריים, 26 מ"ר לשטחי שרות.
- (ב) ממ"דים - בהתאם להוראות הג"א.
- (ג) קו בנין - בהתאם למצוין בתשריט. קו בנין קדמי 5.0 מ', קו בנין אחורי 4.0 מ', לכיוון הואדי 5.0 מ', קו בנין צדדיים 2.30 מ' - ללא חלונות, 3.50 מ' עם חלונות.
- (ד) מפלס קרקע ± 0.00 - הגובה של פני הריצוף בקומת הקרקע יהיה כפי שמצוין על גבי התשריט. תותר סטיה של ± 0.50 למפלס הכניסה בהתאמה לתכנון הכביש.
- (ה) חניות: החניה תהיה בתחום התת-מגרש, עפ"י נספח הבנוי. מבנה החניה יוכל להיות צמוד לקו הקדמי והצדדי של התת-מגרש. שטח מבנה החניה לא יעלה על 17 מ"ר ליח"ד.
- (ו) קירות התמך והגדרות בתת-המגרשים בחזית הפונה לדרך הפנימית ולשטחים הציבוריים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הבנינים. גובה הגדר מעל פני הקרקע הסופית יהיה 1.05 מ'. תנאי למתן היתר, בניה יהיה גשת תכנית פיתוח-ראה סעיף 13 (ז).
- (ז) התכנית המירבית לא תוגבל בתכנית זו ובלבד שלא תהיינה חריגות מקווי הבנין ומאחוזי הבניה.
10. אזור שטח פרטי פתוח
תת מגרש מס' 13 ייועד לשפ"פ והשמושים המוגדרים בו יהיו: גינון ומתקני משחקים לילדים, צובר למערכת גז מרכזית, אנטנה מרכזית לתקשורת ומתקן מרכזי לאיסוף אשפה.
11. שטח לדרך פרטית וחניה
תת-מגרש מס' 14 ייועד לדרך פרטית ואזור חניה, תינתן זכות מעבר לציבור ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין. עבודות תחזוקה ותקון מערכות התשתית בתחום הדרך הפרטית ואזור החניה ואזורים משותפים אחרים בהם עוברות מערכות תשתית יחולו על המועצה המקומית מבשרת ציון.

מספר תת-מגרש	שטח תת-המגרש במ"ר	מס' יחידות דיור	שטח עיקרי על קרקעי	שטח שירות על קרקע
1	610	2	292	52
2	516	2	292	52
3	496	2	292	52
4	485	2	292	52
5	485	2	292	52
6	485	2	292	52
7	537	2	292	52
8	515	2	292	52
9	490	2	292	52
10	490	2	292	52
11	490	2	292	52
12	515	2	292	52
13	410	-	---	--
14	1348	-	---	--
סה"כ	7872		3504	624

הערות לטבלה:

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים התשנ"ב 1992)
2. ממד"ים: הממ"דים יהיו בצמוד לדירות, כמופיע בנספח הבנוי.
3. חלל מתחת לגג רעפים לא יחושב בשטח הבניה כל עוד הוא נבנה בהתאם להוראות שבתכנית המתאר.

13. תנאים למתן היתר בניה

- (א) היתרי הבניה יוצאו בשני שלבים: בשלב א' תותר הוצאת היתר חפירה לעבודות פיתוח כללי. בשלב ב' תותר הוצאת היתר בניה. הוצאת היתר הבניה תהיה מותנית באישור מפקח מטעם הועדה המקומית.
- (ב) לא ינתן היתר בניה לבנין אחד או למספר בנינים אלא למספר מינימלי של בנינים בשיעור של 80% מכלל היחידות שעל פי נספח הבינוי, וזאת כדי להבטיח את ביצוע כל תכנית הבינוי המהווה פתרון ארכיטקטוני מקיף.
- (ג) תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות מטעם מגישי התכנית שביצוע פיתוח השטח והחשתית ייעשו מלכתחילה בצורה מבוקרת ומתואמת על ידי גורם ביצוע מרכזי אחד.
- (ד) הפיקוח על האמור בסעיף (ב) דלעיל יעשה בצורה מבוקרת ע"י גורם מרכזי אחד באישור מוקדם של המועצה המקומית ובתיאום עימה.
- (ה) תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא מתן פתרונות שלמים לפיתוח השטח והחשתית על כל מרכיביהם, בדברים כגון: דרכים, מערכת ביוב כללית, מערכת ניקוז כללית, תכנית כללית לגינון ולנטיעות, תאורת חוץ, חנית כלי רכב, סילוק אשפה וכיו"ב.

(ו) לא תינתן תעודת גמר כאמור בסעיף 31 "בתכנית מבשרת ציון", לשום חלק מהשיכון בטרם יושלם בהתאם לתכנית זו.

(ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פתוח בקנ"מ 1:100 לכל תת-מגרש, כולל פרטים מיוחדים. עיבוד האבן וצורת הגדר ייכללו בתכנית הפיתוח. קירות תמך לכוון הואדי שע"פ נספח מס' 1 ייבנו קודם לתחילת ביצוע עבודות הבניה במגרשים החדשים.

14. אנטנות טלויזיה ורדיו בתת-מגרש מס' 13 תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. אנטנה זו תהא משותפת לכלל היחידות במתחם.

15. קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון הארכיטקטוני למערכת הסולרית יוצע ע"י המתכנן לשביעות רצונה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

16. ביצוע התכנית מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ו' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר רישום בעתיד של החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשות החלוקה.

(ב) תותר סטיה פנימית של עד 3% בהגדרת שטחי המגרשים.

18. הקלה נקבע בזאת (בהתאם לחוק התכנון והבניה) כי הבנוי שעפ"י תכנית זו ממצה את כל האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל סטיה מהוראות תכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

19. היטל השכחה (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. שיפוי הועדה היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק וכן פיצוי הפקעה או פיצויים בגין עילה אחרת.

היזם יחתום על התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה המקומית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שונש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק כהסכמתנו בתכנית. מיוחדל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
הגריד: 17.8.47

עליוס המלך
אדריכל
ממני - עמנו ירושלים

חתימת מגישי התכנית המועצה המקומית מבשרת ציון

חתימת בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל רח' בן יהודה 34, טל' 02-254121 ירושלים 945583

חתימת עורך הבקשה אדריכל איל איצקין בית שמואלי, רח' כנפי נשרים 3 ירושלים 91340

איל איצקין אדריכל
EYAL ITZKIN, ARCHITECT
טל' 514748 ת.ד. 34009 ס.ת.ת. תכנון והבניה תשכ"ה-1965
ירושלים 91340
אישור תכנית מס. 1A 301
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4.4.48 לאשר את התכנית.
גיל ארדון
מנהל המועצה
מבשרת ציון

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"
תכנית זו מתייחסת לדיון
הועדה המקומית מס' 2504
מתאריך 20.4.48
מנהלס הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
חסי' 1A 301
תכנית הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה בתאריך 20.4.48
יושב ראש הועדה