

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
נתקבל ביום
15-07-1999
הקמת/155) גרשם במס'
לטיפול

מרחב תכנון מקומי - מסדה-יהודה

תכנית בנין ערים מפורטת מי/223 (שנוי מס' 1/75 לתכנית מפורטת מבשרת צירן מס')

מבשרת צירן - איזור ס', י'

1. שם התכנית: תכנית זו היקרא תכנית בנין ערים מפורטת, מבשרת צירן, איזור ס', י' - להלן: "התכנית".
2. מסמכי התכנית: א. החשריט המצורף יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בחשריט ובתכנית, להלן: "החשריט".
ב. תכנית בניני בקנ"מ 1:500 לשטח ס' בלבד. להלן "נספח א".
ג. חתך עקרוני בקנ"מ 1:500 לשטח ס' בלבד - כלול בנספח א' הנ"ל.
3. גבולות התכנית: ד. דפי הוראות בכתב. חחרט תחולת התכנית היא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשריט.
4. מקום התכנית ושטחה: מקום התכנית במחוז ירושלים מדרום מזרח לאיזור הקיים במבשרת ירושלים בשטח שפוט מועצה מקומית מבשרת-צירן. שטח התכנית כ-218 דונם.
5. מטרה ההכנית: הכנון מפורט הכולל:
א. איזור מגורים קיים לתכנון מחדש ואיזור מגורים מתוכנן לשלב א' ושלב ב'.
ב. שטחים לבניני ציבור, שירותי מסחר.
ג. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ושטחי יער.
ד. איזור מגורים מיוחד לתכנון בעתיד.
ה. מערכת דרכים וחניות.
ו. הנחיות לבנוי והעיצוב הארכיטקטוני של הבניה בשכונה.
6. בעל הקרקע: בעל הקרקע הנו מנהל מקרקעי ישראל.
7. הירזם: "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ, להלן: "החברה".
8. המוכנן: כינון בע"מ - מ. כילף, אדריכל ומתכנן ערים רח' מצדה 1 ח"א, טל': 237567.
9. כפיפות התכנית: התכנית כפופה להוראות לתנאים ולהגדרות של התכנית המפורטת מבשרת - צירן י"ג/155, כפי שהם בחוקף בכל עת למעט באותם דברים לגביהם התכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהאמור בתכנית המפורטת מבשרת-צירן י"ג/155.
10. הפקעה: השטח המיועד להכנים, חניה, שטח ציבורי פתוח והשטחים לבניני ציבור, למעט השטח למבנה מסחרי ומבנה טרנספורמטור כפי שייקבע בתכנון מפורט - יופקעו על ידי הרעדה המקומית לתכנון ולבניה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188.

11. דרכים: א. השטחים הצבועים בצבע חום כהה מהווים דרכים קיימות ו/או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בצבע אדום מיועדים להרחבת דרכים ו/או התורים דרכים חדשות.

12. דרכים מבוטלות: השטחים המסומנים בחיצוי קוים אדומים אלכסוניים הם דרכים מבוטלות וייעודם של שטחים אלה יהיה בהתאם למסומן בחשריט.

13. שטח פתוח צבורי: השטחים הצבועים בירוק כהיר יהוו שטחים פתוחים ציבוריים בהתאם להוראות תכנית י"ב/155 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. איזור יער ואיזור ייעור: א. כל השטחים הצבועים בחשריט בפסים ירוקים אלכסוניים יהוו איזור ליעור.

ב. לא תותר כל בניה באיזור יער ובאיזור ליעור מלבד באישור הועדה המקומית והמחוזית.

15. שטח למבני ציבור: ראה סעיף 21 להלן.

16. טבלת חלוקת האיזורים ושטחיהם:

הצבע בחשריט	מס' יח"ד	מספר המבשר	סה"כ בדונם	%	סוג הבניין
כתום			37.90	17.44	מגורים - קיים לתכנון מהדש
צהוב	25	1,3 12-34	15.79	7.26	מגורים 1 - שלב א'
צהוב פחוס בקר שחר	9	4-11,2	7.00	3.21	מגורים 10 - שלב ב'
חום בהיר			29.95	13.78	איזור מגורים מיוחד
חום דמוחם בקר חום כהה	א ב		0.85 0.35	0.55	בניני ציבור: א - גן ילדים ב - חנויות ומבנה לסכנספורמטור
ירוק כהיר			31.70	14.58	שטח ציבורי פתוח
ירוק פסים אלכסוניים			57.90	26.63	שטח ייעור
חום כהה / אדום			36.00	16.55	דרכים קיימות דרכים מוצעות
			<u>217.44</u>	<u>100.00</u>	
					סה"כ

17. איזור מגורים קיים: א. השטח הצבוע בצבע חום יהווה איזור מגורים קיים לתכנון מהדש.

18. איזור מגורים לתכנון מיוחד: השטח הצבוע בחום בהיר יהווה איזור לתכנון מיוחד כפי שייקבע בהליכי תכנון, הפקדה ואישור על תכנית מפורטת.

1. איזור מגורים:1 מגרשים לבניה חד משפחתית.

- שלב א'

- 19.1 איזור מגורים 1: כל השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב יהיו איזור מגורים 1.
- 19.2 מספר בתים על מגרש: על כל מגרש מותר להקים בית חד משפחתי למגורים בלבד.
- 19.3 שטח מגרש מינימלי: למרות האמור בתכניה מפורטת מבשרת ציון יג/155 - שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ-400 מ"ר.
- 19.4 מרווחים: למרות האמור בתכניה מפורטת מבשרת ציון יג/155 - יהיו המרווחים הפינימליים כדלקמן:
 - קדמי - 5 מ'.
 - אחורי - כפי שמופיע בנספח א'.
 - צדדי - כפי שמופיע בנספח א'.
- 19.5 שיעורי בניה: על מגרש מותר לבנות - 25% בקומה אחת - 30% בשתי קומות.
- 19.6 רוחב חזית מגרש: כפי המסומן בנספח א'.
- 19.7 גובה בנינים: לא יוקם כל מבנה במספר קומות העולה על שתיים, או שגובהו (גובה כרכוב המעקה) יעלה על המסומן והמפורט בנספח א'.
- 19.8 בניה על עמודים: לא תותר כל בניה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים וחומר הבניה שלהם כפי המופיע בסעיף 19.9 להלן.
- 19.9 חומר הבניה: הבנינים ייבנו מחזיתות אבן גזית מרובעת, בעיבוד טובה או חאמי, בשורות או בניה רומית.
- 19.10 מבנה גרות: כל הגרות יהיו שטוחים עם מעקה אבן (לפי סעיף 21.10) בגובה 1.10 מ' לפחות.
- 19.11 מתקנים על הגב:
 - א. כל מיכל על הגב, הכולט מעבר לכרכוב המעקה, יחוייב בכיסוי מבונה, מאוחו חומר-בניה כשל החזיתות.
 - ב. לא תותר הצבת דודי שמש על הגב.
 - ג. לכל בית תוקם אנטנת טלוויזיה אחת בלבד ותוחנה בהיתר בניה מיוחד.
- 19.12 קירות תומכים: קירות תומכים ייבנו מאבן דבש בלבד.
- 19.13 גדרות:
 - א. הגדרות מאבן דבש, כרכוב מאבן, גובה מינימלי 1 מ'.
 - ב. לא יהיו גדרות תומכים בגובה למעלה מ-2 מ'.
 - ג. במידה ויש צורך בקיר תומך הגבוה מ-2 מ', תכנה מדרגה הוריזונטלית בעומק 1 מ' לפחות, והקיר התומך יוקם מאחוריה.
- גדרות אלו יצטרכו לקבל אישור אדריכל החברה.
- 19.14 מרפסות זיזיות: לא תותר בניה מרפסות זיזיות.
- 19.15 מקלטים: בהתאם לתקנות.
- 19.16 בניה עזר: למרות האמור בתכניה מפורטת מבשרת ציון יג/155, לא תותר בניה בנין עזר למעט מוסכים כמפורט להלן בסעיף 19.17.

19.17 מוסד למכונות: א. לא יבנה בגובה העולה על 2.40 מ'.

ב. יבנה מחומרי בניה כפי המופיע בטעיף 19.9 לעיל.

ג. הגב יהיה שטוח.

ד. מיקומו במגרש יהיה כמסומן בנספח א'.

ה. במקרה של שני מוסכים צמודים על קו גבול של שני מגרשים שכנים צמודים - יתוכננו שני המוסכים באופן זהה וייבנו כאחד.

19.18 חניה: מתן היתר בניה למבנה יותנה בתכנון ובצוע של החניה בהתאם לאישור הועדה המקומית של תכנית חניה בתחומי המגרש (ראה סעיף 17, 19 ד' לעיל).

19.19 מחקנים במגרשים: א. מחקני אשפה סגורים ייבנו בהתאם לסטנדרטים של עיריית ירושלים ובמיקום כפי המסומן בנספח א' ויאושרו סופית ע"י אדריכל החברה.

ב. מחקני חליית כביסה יותקנו בתצר האחורית ויאושרו ע"י אדריכל החברה.

19.20 מפלט הכניסה לבתים: גובה הכניסה למבנים במגרשים (גובה +0.00) יהיה כמפורט בנספח א'.

19.21 הגשת תכנית לבניה: מתן היתרי בניה באיזור מגורים זה יותנה בהגשת תכנית הכוללת פתוח מפורט של כל המגרש בקנה מידה 1:250, לרבות חתכים וחזיתות של פתוח המגרש.

20. איזור מגורים 1:

א. שלב בניה: שלב א'

השטח הצבוע צהוב יהווה איזור מגורים 1 שלב א' וחלים עליו כל סעיפי התכנים ואלה המתייחסים לאיזור מגורים 1 כמפורט בטעיף 19 לעיל בפרט.

ב. שלב ב'

השטח הצבוע צהוב נחום בקו שחור יהווה איזור מגורים 1 שלב ב' וחלים עליו כל הכללים של איזור מגורים 1 שלב א' כמפורט בפסקה א' לעיל, בצומו מותנה בתכנון מחדש של השטח הקיים בסמוך לו.

21. שטח לבניני צבור:

21.1 שטח לבניני ציבור: כל השטחים הצבועים במשריט בצבע חום נחום בקו חום כהה יהיו שטחים לבניני ציבור ויכללו גן ילדים (א), מבנה מסחרי ומבנה טרנספורמטור (ב).

21.2 מרווחים: לפי תכנית בינוי מפורטת.

21.3 גובה בנינים: לפי תכנית בינוי מפורטת אך לא יותר משחי קומות.

21.4 בניה על עמודים: לא תותר בניה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים בחומר הבניה כפי סעיף 21.5.

21.5 חומרי בניה: הכנינים ייבנו מחזיתות אבן גזית מרובעת בעיבוד טובה או חאמי בשורות או בבניה רומית.

21.6 מבנה הגגות: כל הגגות יהיו בגוון שטוחים בלבד עם מעקה בנוי מאבן כפי סעיף 20.5 ובגובה של 1.10 מ' לפחות.

21.7 מחקנים על הגב: א. כל מיכל על הגב הכולט מעבר לכרכוב המעקה - יתויב בכיסוי מבונה מאותו חומר בניה של החזיתות.

- ב. לא תותר הצבת זרזי שמש על הגב.
 - א. קירות תומכים ייבנו מאבן דבש בלבד. 21.8 קירות תומכים וגדרות:
 - ב. הגדרות ייבנו מאבן דבש והקופינג מאבן.
 - ג. גובה מינימלי של הגדרות - 1 מ'.
 - ד. לא ייבנו קירות תומכים בגובה העולה על 2 מ', אך במידה ויש צורך בקיר תומך הגבוה מ-2 מ' - תיבנה מדרגה אופקית בעומק של 1 מ' לפחות והקיר התומך יישך מאחוריה.
 - ה. בנית הגדרות באישור החברה.
- 21.9 מקלט: בהתאם לחקנות.
22. הוראות כלליות
- 22.1 ארובות: לא תותרנה ארובות בלירות, או חלק מהן, בחזיתות ובאם תכלוסנה מעל גובה המעקה חוקטנה בציפוי אבן כדוגמת החזיתות.
 - 22.2 צנרת וכבלים: א. לא יותרו צנרת, (למעט נקזי מי בשמים) כבלים גלויים או חלק מהם בחזיתות הבניין ועל גבי הקירות החומכים. ב. כל מבנה - ייבנה עם סידורים פנימיים לחדירה למבנה של כבלי חשמל, סלפון, טלוויזיה, וכיוצא באלו. כמו כן צנרת מים, גז, דלק הסקה וכיוצא באלו. ג. כל חיבורי המים, הסלפון, החשמל למבנה - יהיו מצנרת וכבלים תת קרקעיים מגבול המגרש. ד. צנרת הדלק מהמבנה או מהמיכל תהיה תת-קרקעית ותגיע עד ל-70 סמ' מקצה המדרכה שליד כביש או חניה ציבורית סמוכה. ה. עבור מיכל הגז ודלק ההסקה שאינם תת קרקעיים ייבנה מסתור על פי תכנון מפורט שיאושר מראש ע"י אדריכל החברה.
 - 22.3 מערכות חשמל כלליות: כל המערכות בתכנית זו לרבות קו חשמל למתח גבוה ומתח נמוך, קווי סלפון וכבלי תאורת רחוב ושטחים ציבוריים - תהיינה תת קרקעיות.
 - 22.4 תחנת טרנספורמציה: א. תחנת טרנספורמציה תהיינה במבנים סגורים בחזיתות אבן. ב. השטחים שיועדו במסגרת התכנית המפורטת כמבני טרנספורמציה - יועברו וירשמו על-שם חברת החשמל לא"י ללא תמורה.
 - 22.5 בירוב: כל הבירוב יהיה מרכזי וירוכז בעל ידי מאספים בשוליכו את השפכים ויחברו אותם (באמצעות תחנת סניקה) אל מערכת הבירוב המרכזית של המועצה מקומית. מבשרת ציון.
 - 22.6 ביקורת: ביקורת השטח יהיה על ידי נגד-עילי ותיעול בכבישים שימוכנן לכרון הואדיות המיועדים כשטח ציבורי פתוח או ליעוד.
 - 22.7 מים: אספקת המים תהיה מרשת מרכזית שתחבר אל הרשת המרכזית של מועצה מקומית מבשרת ציון.

א. מותר בניה ופרדס של המגרשים דואת בתנאי שיובטח פיתוח אחיד של השטח ותוכנית התאמה ארכיטקטונית של כל המבנים ללא חריבות.

22.8 עבודות בנייה ופתוח:

ב. פיתוח המתחמים והפקוח על בצוץ הבניה ירוכז על ידי גוף אחד כפי שייקבע.

ג. לפני התרת הבניה בשטח התכנית ייקבעו הסדרים המשפטיים הנאותים המבטיחים הקמתו של גוף מרכזי אשר ידאג לפתוח ואחזקה משותפת של השטח הפתוח הפרטי בין הבנינים לתקופה של עשר שנים, ולאחריה יועבר הספול בשטחים הפתוחים הפרטיים לידי המשתכנים עצמם.

ד. התרת הבניה על ידי הועדה המקומית תהא כפופה לכך שהועדה המקומית תורדא להנחת דעתה בצוץ בו זמני של הפתוח והבניה של שטחי בניני הצבטר בשטח התכנית.

22.9 עבודות פתוח ונטיעות:

כל בעל מגרש יחוייב במגרת היתר הבניה להשלים עבודות הפתוח לפני השלמת המבנה.

א. על היזם להבטיח השלמת עבודות הפתוח והנטיעות בכל שטח פתוח ציבורי שבשטח התכנית; תוך כדי עבודות בניני המגורים האמורים בתכנית.

23. שלבי בצוץ התכנית

ב. שלב א' של איזור מגורים 1: יבוצע ויושלם תוך ארבע שנים מיום אישור התכנית.

ג. שלב ב': מותנה כאמור בסעיף 20.6 בהגשת תכנית חלוקה מחדש לשטח מגורים קיים לתכנון מחדש. תכנית זו תוכן ותוגש מע"י היזם תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו.

ד. אזור מיוחד לתכנון בעתיד: מותנה כאמור בהכנת והגשת תכנית מפורטת אשר תוכן ותוגש ע"י היזם תוך ציון שלבי הבצוע בפועל. הגשת התכנית תוך שנה אחת מיום אישור תכנית זו.

ה. דרכים, מבני ציבור, שטח פתוח ציבורי הכלולים בתכנית יבנו ויפותחו ע"י היזם במקביל לבצוע האזורים השונים בתכנית.

היתרי הבניה ינתנו ליזמים ו/או לבעלי המגרשים רק לאחר שיקבלו על עצמם את התחייבויות הבאות בכתב:

24. שמירה על שרידי עתיקות:

א. התחייבות שתבטיח הודעה מראש לאגף העתיקות לפני כל תחילת עבודות עפר.

ב. התחייבות להודיע לאגף העתיקות בכל מקרה של גילוי או פגיעה בעתיקות.

ג. בכל מקרה של גילוי או פגיעה בעתיקות להפסיק מיד את העבודות ולסייע לאגף בכל מקרה ויחלט על חפירות הצלה.

על התחייבויות אלה יהיו חתומים גם נציג המועצה המקומית המחכונ, האחראי על הפיקוח בשטח והקבלנים.

מ.ס. ת.פ.ס. 1765
 חוק החכונות והכרזת הנכסיה-1965

מס' 1765
 מס' 1765
 מס' 1765

16.5.65

חתימת ראשורים

מינהל מקרקעי ישראל
 תחום ירושלים

חתימת בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

ערים
 חברה לפיתוח עירוני בע"מ

חתימת הירזים:

"ערים" חברה לפתוח עירוני בע"מ

כינון בע"מ
 תכנון אדריכלותי ומחקר

חתימת המתכנן:

"כינור" בע"מ -

מ. כילף, אדריכל מתכנן ערים
 רחוב מצדה 1, תל-אביב, טל: 237567

מ.ס. ת.פ.ס. 1765
 חוק החכונות והכרזת הנכסיה-1965

מס' 1765
 מס' 1765
 מס' 1765

11/15
 11/15

17.5.65

חאריך:

עדה מקומית - ירושלים

עדה מקומית מסה-יהודה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

הועדה המקומית לבניה ולחכונות ערים
 מסה - יהודה

מס' 223
 מס' 223

הועדה המקומית בישיבתה ה- 275
 מיום 1.7.65
 החליטה לתקיד את
 תוכנית הנזכרת לעיל.