

מרחב הכנון מקומי מסה יהודה

264/1

חכנית בנין ערים מפורטת מס' 155/ג, שינוי לחכנית בנין ערים מפורטת מס' 168/מי (שינוי לחכנית מפורטת מבשרה ציון מס' 155/ג, שינוי לחכנית בנין ערים מפורטת מס' 168/מי)

1. שם החכנית: חכנית זו הקרא חכנית בנין ערים מפורטת מבשרה ציון מס' 264/1 הקצאה שטח למוסדות חינוך, להלן "החכנית".
2. נספחי החכנית: א. חשירים החכנית בקנ"מ 1:1250 אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל העניינים הכלולים בהשרים ובחכנית.  
ב. חכנית כינוי מפורטת בקנ"מ 1:500 (נספח מס' 1)  
ג. חתכים עקרוניים בקנ"מ 1:250 (נספח מס' 2)  
ד. חתכים עקרוניים בקנ"מ 1:500 (נספח מס' 3)
3. גבולות החכנית: הקו הכלול בהשרים יציין את גבול החכנית.
4. מקום החכנית ושטחה: מקום החכנית במחוז ירושלים בשטח סיפוס מוצעה מקובצת מבשרה ציון נ.צ. כרכוז דחב 134100 אורך 165000. שטח החכנית הוא 46,770 מ"ר.
5. מטרה החכנית: הקצאה שטח למוסדות חינוך, קביעת אחרון בניה, והסדרת דרכים.
6. בעל הקרקע: בעל הקרקע הינו מנהל מקרקעי ישראל מיוצג ע"י חברת "ערים" (להלן "החברה")
7. היזום: יזום כללי: ערים, חברה לפיתוח עירוני בע"מ חלקה 1: קריית חינוך מבשרה ציון חלקה 2, 4: משרד החינוך והתרבות
8. המתכנן: י. לגיס - אדריכלים ובוני ערים בע"מ א. יקונט - מ. קודיאט - אדריכלים
9. כפיפות החכנית: החכנית כפופה להוראות, להנאים ולהגדרות של חכנית מפורטת מבשרה ציון, יג/155, כפי שהם בחוקף בכל עת - לכעס אותם דברים שלגביהם קובעת החכנית במפורש הנאים שונים מהנאי החכנית המפורטת יג/155.

טבלת השטחים:

| מגדש מס' | יעוד השטח                         | השטח במ"ר |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| 1        | קריית החינוך מבשרה ציון           | 19,020    |
| 2        | בית"ס להשכלמות עובדי הוראה בכירים | 18,910    |
| 3        | סמינר ליפטיץ                      | 8,120     |
| 4        | דרך ציבורית                       | 720       |
|          | סה"כ שטח החכנית                   | 46,770    |

11. שטח למוסדות חינוך

- 11.1 השטח הצבוע בהשרים בצבע חום יהיה שטח למוסדות חינוך לפי חלוקת הגבולות והמפורשים בהשרים.
- 11.2 מירווחים - מגרשים 1 ו-2 לפי חכנית כינוי מפורטת (ר' נספחים). לגבי מגדש מס' 3 חוגש חכנית כינוי לאישור בנפרד. בכל מקרה לא יפחה המירווח הצדדי והאחורי מ-4 מ' והמירווח בחזית הרחוב לא יפחה כ-6 מ'. מגרשי הספורט המסומנים במגדש מס' 3 יהיו לשמוש משותף של מגרשים 2 ו-3.
- 11.3 גבה בנינים - לפי חכנית הכינוי המפורטת אך לא יותר משתי קומות ועוד מסד מעל גג הקרקע. במקרה של דרוג יורשו 3 קומות בחפיפה אנכית כאשר כלפי החזית יהיו עד 2 קומות (ר' חתך נספח).
- 11.4 בניה על עמודים - לא הותר בניה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים בחומר חכנית לפי סעיף 11.5.
- 11.5 חתכי הבניה - חתכי חתכי הבניה ייבנו באבן גזית סבועה בשורות. בנין א' כמגדש מס' 2 יוצגה באבן נסורה בשורות אנכיות. בחזיתות הפנימיות (החזיתות לחצרות הפנימיות) יורשה ציפוי סיד. במגדש מס' 1 יוצגה בחלק מהבניה ציפוי באבן נסורה לפי אישור הרשויות.
- 11.6 מבנה הגנות - לפי חכנית הכינוי יוצגה גגה בסוף ששוחים עם מעקה בנוי מאבן (לפי סעיף 11.5) בשטחים היחודיים יורשו גגות בסוף בשיפוץ לפי חכנית מפורטת.
- 11.7 מחקנים על הגג - כל מחקן על הגג הבולט מעבר לכרכוב המעקה יחויב בכיסוי מבונה מאותו חומר של החזיתות.  
ב. לא הותר הצבת דורי שמש על הגג.

- א. קירות הומכים ייבנו מאבן סבעית בלבד.
- ב. הגדרות ייבנו מאבן רבש או אבן גזית מרובעת והקולפונג מאבן.
- ג. גובה סיניסאלי של הגדרות - מסר אחד.
- ד. לא ייבנו קירות הומכים בגובה העולה על שניים וחצי מסר, אך במידה ויש צורך בקיר חומך גבוה מ-2.5 מ', חיבנה מדרגה אוספיק בעומק של מסר אחד לפחות והקיר החומך יימסך מאחוריה.

מקלט - בהתאם לתקנות.

11.9

- א. להוציא מבנה טרנספורמציה.
- ב. בנין עזר ייבנה מחומר הבניה כפי סעיף 11.5 (מאבן גזית מרובעת).
- ג. גג בנין עזר יהיה בג שטח בלבד.

מפלס בניסה לכבנים - מפלס הכניסה למכנים (האפס-אפס) - לפי חכניה בינוי מפורטת.

11.11

שטח ספינה ופריקה ודרכי גישה - שטח לספינה ופריקה ודרכי גישה לפי חכניה בינוי מפורטת.

11.12

חניה - לפי תקן, תאושר בשלב היחסי הבניה, השטח שנין החניה המערבית של מגרש מס' 2 לבגון הגבול הצדדי של מגרש מס' 1 יוצר לנטיעות בלבד.

11.13

- א. להישוב אחוזי בניה יכלול השטח לרישוי אם השטחים השיבושיים בלבד להוציא מקלטים, מחסנים, חדרי סכונות, מבני עזר, מרפסות גג, מעבריים כ"ג גושי בנינים וכיו"ב.

11.14

- ב. חומך בניה בשיעור שלא יעלה על 50% תישוב אחוזי הבניה יעשה משטחו נסו של כל מגרש לפי טבלה השטחים דלקיל (סעיף 10).

דרך ציבורית - השטח הצבוע בגוון אדום (ומסומן 4) יהיה דרך ציבורית כמשמעה בתקנון.

18

הכנון הדרך הציבורית יבטיחה שיפועים וניקוז וכיו"ב יעשה לפי צרכי מגרש מס' 2 וצ"ל ידוי מחכונני מגרש מס' 2 ביצוע הדרך יעשה בד בבד עם הבניה של מגרש מס' 2.

כרצועה השייכת למגרש מס' 2 והמוחממת ע"י חלקות 1 ו-4 יקבעו 2 כניסות לרכב ולהולכי רגל אל מגרש מס' 1 (במקומות המסומנים בנספח מס' 1).

כניסות אלה תותאמנה לחכנית כביש מס' 4 כאמור לעיל ותבוצענה אחרי אישור מחכונני מגרש מס' 2 ובתיאום אתם.

הוראות כלליות:

13

א. ארוכות - לא תותרנה ארוכות גלויות, או סלק מהן, בחזיתות ובאם חבלוטנה כעל גובה המעקה חוסמנה בציפוני אבן כדוגמת החזיתות.

ב. צנרת וכבלים - לא יותרו צנרת, למעט נקדי מי גסכים, וכבלים גלויים או חלק מהם בחזיתות הבנין ועל גבי קירות הומכים.

ג. כל מבנה ייבנה עם סידורים פנימיים להדירה למבנה של כבלי חשמל, סלפון, טלוויזיה וכיו"ב וצנרת מים, גז ודלק, הסקב וכיו"ב.

ד. כל היבנות המים, הסלפון, החשמל והגז אל המבנה - יהיו תת-קרקעיים בגבול החכנית.

ה. צנרת הלק או המיכל יהיו תת-קרקעיים וייגיעו עד ל-70 ס"מ מקצה המדרגה שליד כביש או חניה ציבורית סמוכה.

ו. חיבור מיכלי גז ודלק למקח פאינג תת-קרקעיים - ייבנה נסתור על-פי הכנון מפורט שיאושר מראש על ידי נציג ההנדסה.

ז. כל המערכות בחכניה זו, לרכות קווי חשמל למתח גבוה ומתח נמוך, קווי סלפון ופנלי האורת רחוב וסמכים ציבוריים - חהיינה תת-קרקעיות.

ח. כל הביו"ב יהיה מרכזי וירוכז על ידי מאספים שיוליכו את השפכים ויחברו אותם בגרולטציה אל מערכת הביוב המרכזית הקיימת או המתוכננת של מועצה מקומית מבשרה ציון. פתרונות זמניים יקבעו בהאום עם המועצה המקומית.

ט. החנת טרנספורמציה יהיו כמכנים סגורים כבנים אבן גזית מרובעת.

י. השטחים שנועדו להסדרת הרכות תיבנה תחתיה טרנספורמציה יועברו ויירשמו על שם הכרה הרשמי.

יא. ניקוז השטח יהא על ידי נגר צילי ותיעול בכבשלים ויתוכנן לכוון הוודיות המיועדים כשטח ציבורי פתוח או ליעור.

יב. אספקה המים תהיה מרשת מרכזית שתחובר אל הרשת המרכזית של מועצה מקומית מבשרה ציון. כל בעל מגרש יהוייב במסגרת היקר הבניה להשלים עבודות הפיהוח והמטיעות.

יג. השטח המיועד לדרך ציבורית, כפי שנקבע בחכנון מפורט יופקע על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
 מטה יהודה  
 נתקבל גיום  
 13.7.78  
 264 / 4  
 ומיק מס'

14

