

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי משה יהודה

מבשרת ציון

תכנית מס' מ.י./במ/738

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ.י. 250 ושינוי לתכניות מס' מ.י. 288;
מ.י./274; מ.י./126; מ.י./146; מ.י./326; מ.י./340 ב'; מ.י./716.

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./במ/738 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ.י./250 ושינוי לתכניות מס' מ.י./288; מ.י./274; מ.י./126; מ.י./146; מ.י./326; מ.י./340 ב'; מ.י./716. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ו-5 גליונות של תשריטים כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תשריט מקום התכנית הערוך בק.מ. 1:5000 (להלן: תרשים המקום).
(ב) גליון אחד של תשריט מתחם א' שכון דוגמת צעירים - מעוז ציון הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: תשריט מס' 1).
(ג) גליון אחד של תשריט מתחם ב' שכונת אלדט - מבשרת ציון הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: תשריט מס' 2).
(ד) גליון אחד של תשריט מתחם ג' - שכונת הודדים - יה' האוהדן מבשרת ציון - הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: תשריט מס' 3).
(ה) גליון אחד של תשריט מתחם ד' - מרכז קלישה מבשרת ציון הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: תשריט מס' 4).

ד-4 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מתחם א' הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:100 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מתחם ב' הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:100 (להלן: נספח מס' 2).
(ג) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מתחם ג' הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:100 (להלן: נספח מס' 3).
(ד) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מתחם ד' הערוך בק.מ. 1:500 ו-1:100 (להלן: נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-265 דונם.

/...
.

5. מקום התכנית:

- מתחם א': שכונת מעוז ציון ב' שטח הגובל
ברחובות: הראשונים, מעלה הקסטל מגרשים 1 לפי
תכנית מס' מ.י/326 ומגרשים 210 202 ו-203 לפי
תכנית מס' מ.י/340 ב' שטח בין קוארדינטות אורך
163.625 - 163.825 ובין קוארדינטות רוחב
133.375 - 133.525

- מתחם ב': מבשרת ציון - שכונת אלדם שטח הגובל
ברחובות השלום והכלנית מגרשים מס' 1 עד 23
תכנית מס' מ.י/126 שטח בין קוארדינטות אורך:
164.750 - 165.150 וקוארדינטות רוחב
134.175 - 134.650

- מתחם ג': מבשרת ציון - שכונת הורדים שטח הגובל
ברחוב האורך מגרשים מס' 71 72 73 74 75 77 לפי תכנית
מס' מ.י/274 א' שטח בין קוארדינטות אורך
163.075 - 164.675 וקוארדינטות רוחב
134.175 - 134.325

- מתחם ד': מבשרת ציון, מרכז קליטה, שטח הגובל
ברחובות היסמין, הראל, בילו, נצח ישראל, שבי ציון,
דם המכבים, חלמית, המעפילים, אירוס, הסיפן, המדגנית,
הדודאים, מגרשים 1-21/23-130 לפי תכנית מס' מ.י/146
שטח בין קוארדינטות אורך 163.800 - 164.300
וקוארדינטות רוחב 134.250 - 134.650, הכל על פי
הגבולות המסומנים בתשריטים 1, 2, 3, 4 ובתרישים
המקום בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

1. במתחם א, ב, ג:

- (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 5
לאיזור מגורים 5 מיוחד.
- (ב) קביעת קרי בנין חדשים, הוראות בניה, גובה
בניה מירבי ומספר יחידות דיור מירבי
בכל מגרש.
- (ג) קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) הגדרת גודל מכסימלי של הדירות במתחם
ל-120 מ"ר ליחידת דיור.

2. במתחם ר'

- (א) שינוי בינוי תכנית מ.י/126 ל-מ.י/146 -
תוספת קומה שניה למבנים החד-קומתיים במתחם.
- (ב) קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספח בינוי מס' 4.
- (ג) הגדרת גודל מכסימלי של דירות במתחם ל-50 מ"ר
ליחידת דיור ומספר מירבי של יחידות דיור
בכל מגרש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית וכן ההוראות שבתכנית מס' מ.י/במ/738 זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק
התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את
אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל
תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים
שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה
שעל פי סעיף 1 (ו) לתקנות התכנון והבניה (סטיה
ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

(9) הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב; והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים בתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המקבילות יותר.

(10) מתחמים א-ב-ג:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בקו חום הוא איזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (1) מספר הקומות המירבי המותר הינו 3 מעל קומת מרתף-מחסנים קיימת.
- (2) המספר המירבי של יחידות דיור בכל מגרש יהיה כמצויין בנספחי הבינוי של כל מתחם ומתחם.
- (3) הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לנספחים 1, 2, 3 וכן בהתאם להוראות הבאות:
 - (א) הבניה תהא בכל בנין בהיקף אחד בלבד.
 - (ב) קו הבנין לקומה השלישית יהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מהזית הבנין ב-40% מאורך הזית הפונה למדרון.
 - (ג) הגג של הקומה השלישית יהיה גג רעפים על לפחות 70% משטח הקומה וגבהו המירבי יהיה 4.50 מ' מפני רצפת הקומה השלישית.
 - (ד) בניית תוספת הקומה השלישית תהיה באבן מרובעת מסותתת אחידה או לפי חומר הגמר של הבנין המקורי.
 - (ה) לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.
- (4) תותר בניה מעבר לקו הבנין הקיים במקרה של דרישות קונסטרוקציה מיוחדת לתמיכת תוספת הקומה - מכסימום 50 ס"מ מחוץ לקיר החיצוני הקיים.
- (5) היתר הבניה יכלול פירוט חזיתות לבנין בשלמותו, פירוט פיתוח השטח למגרש ינתן רק לאחר קבלת התחייבות משפטית הנלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו זמני של התוספות עם בניית הקומה השלישית, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בדשיון ובמגרש לקומתו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- (6) הנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה ביצוע הפיתוח בעין כאמור לעיל.
- (7) במתחם ב' ביצוע מחצית איזור החניה במגרשים 12 או 11 יהיה וננאי למתן טופס 4 לבנין הקרוב הראשון.

11. מתחם ד':

השטח הצבוע בצבע כתום הוא איזור מגורים 5 וחלות על שטח ההוראות תכנית המתאר לגבי איזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

- (1) מספר מירבי של קומות מותרות הינו שתי קומות.
- (2) המספר המירבי של יחידות דיור בכל מגרש יהיה 4, כמפורט בנספח מס' 4.
- (3) הבינוי יהיה בהתאם לנספח מס' 4.
- (4) הבניה תהא בכל בנין בהיקף אחד.

11. מתחם ד':

המשך

- (5) תותר חריגה מקו בנין קיים במקרים הבאים (וזאת ללא צורך בפרסום):
(א) דרישות קונסטרוקציה מיוחדת לתמיכת הקומה - מכסימום 0.50 מ' מעבר למסגרת החיצונית של הבנין הקיים.
(ב) חריגה מעבר למסגרת הבנין הקיים של גרם מדרגות פתוחות לעליה לקומה ב' - בהתאם לנספח הבינוי ולפי הדגם במבנים בני שתי קומות קיימים.
(7) תוספת הקומה תעשה בציפוי אבן שיש לפי הפרטים בבנינים הקיימים.
(8) גג תוספת הבניה יהיה גג רעפים לפי הקיים בשטח.

12. מוסדות ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תהום בחום כהה הוא שטח למוסד ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטח צבורי.

13. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

14. חנייה:

- (1) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
(2) החניה למגורים תהיה בתחום הדרכים בהתאם למסומן בנספחים 1-2-3-4.
(3) ראה סעיף 10 (7).

15. דרכים:

תואי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריטים - השטח הצבוע בתשריטים בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת או מאושרת. השטחים הצבועים בתשריטים בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים צבוריים להולכי רגל.

16. אכסנות שלוויה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אכסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אכסנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי-שמש על הגג:

- (א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

18. היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס המועצה. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תחילת ביצוע של התכנית תחשב הרחבה של לפחות 10% מסה"כ המבנים שכלולים בתכנית ההרחבה.

20. תוקף התכנית:

אני לכו הנגה על קניינותי לרבותי, כמאז שזו תהיה
 לי כל עסקי העסקה והעסקה שלי.
 וישיבת טובה לצרכי זכרון ברובי, אין בה כדי להקנות
 לי זכות ליוזם התכנית או לכל ענין אחר שיש
 התקנות על עוד לא הוקמה העסקה יחדם ענין העסק
 כגלים מניעו, ואין התקנות זו מהם כגלים העסקה על
 בעל זכות בעלת התרון ו/או כל השותף מוסמכת, לפי
 כל ענין ישיבו כל דין.
 לפיכך דבר ספק ביטלה בין כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו העסק בגין העסק המיועד להקמתו, אין בהתקנתו
 על התקנות העסקה או תוצאת כיוצא בזה העסק כמאז ו/או
 ישיבו כל דין.
 כמאז על פי זכויות מיוזם העסקה ו/או על כל זכות
 אחרת שהיוותה לנו לפי העסק המיועד ועל כל דין,
 כן התקנתנו נקבעת אך ורק על ידי כל שותף המיוזם.
 מיוחדל מקרקעי ישראל
 ירושלים

חתימת בעל הקרקע:
 מינהל מקרקעי ישראל
 רח' בן-יהודה 34,
 ירושלים.
 טל. 02-254121

עמוס המרמן
 אדריכל תחום
 מ.מ.ג. מקוה ירושלים

05-4-1992
 ירד נס

חתימת מגישי התכנית:
 משרד הבינוי והשיכון
 רח' הלל 23,
 ירושלים.
 טל.

רומן - קצ'ור
 אדריכלות והנדסה

משרד הבינוי והשיכון ירושלים
 תחום אדריכלות
 ת.ד. 2357
 02-341923
 6-192

חתימת המתכנן:
 רומן-קצ'ור
 מבשרת ירושלים
 ת.ד. 2357
 טל. 02-341923

תאריך: 14.7.1992

738/מ/כ/מ
 31.12.92
 החליטה ביום 31.12.92

