

7

2371

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מס' הל / 213

שינוי לתוכנית מס' מ.י. / 468

ושינוי לתכנית המתאר מס' מ.י. / 250

מבשרת ציון

יזום התכנית: אליעם חברה לבנין בע"מ
רח' יפו 212 ירושלים, טל' 5382244

בעלי הקרקע: מגרשים 3 ו-4 עפ"י תכנית מ.י. / 468 :
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 218 ירושלים, טל' 5318888

מגרשים 2 ו-13 עפ"י תכנית מ.י. / 468 :
דוד כהן ת.ז. 545993
מוצא עילית, טל' 5342047

עורכת התכנית: נירה אורן - אדריכלית
רח' אלחריזי 30, טל' 5635420

תאריך: 11 נובמבר 1999

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מס' הל/ 213 להלן התכנית, שינוי לתכנית מס' מ.י. / 468 .
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון של תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
- 3. גבולות התכנית:**
3,166 מ"ר.
- 4. שטח התכנית:**
מבשרת ציון, גוש 30317, חלקי חלקות 3, 4 ו-8, מגרשים 2, 3, 4 ו-13 בתכנית מ.י. / 468 .
- 5. מקום התכנית:**
השטח בין קואורדינטות אורך 164300 ו-164400 וקואורדינטות רוחב 133550 ו-133675 .
השטח נמצא במתחם "מוצא הקטנה", דרומית לכביש ירושלים - תל-אביב ומצפון לכביש שבע אחיות.
- 6. מטרות התכנית:**
א. איחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.
ב. שינוי יעוד של מגרש 13 משטח מסחרי לאזור מגורים 1 .
ג. בניית 7 יחידות דיור בשטח התכנית.
ד. הוספת 6% בניה בשטח עיקרי ו-10% בניה בשטחי שירות באיזור מגורים 1.
ה. קביעת בינוי והוראות בניה במגרשים החדשים.
ו. קביעת קוי בנין חדשים למגרשים.
ז. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור.
- 7. כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למבשרת ציון מ.י. / 250 (להלן תכנית המתאר) ותכנית מ.י. / 468, לרבות השינויים להן שאושרו מעת לעת וכן הוראות של תכנית זו.
- 8. הוראות התכנית:**
ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בדפי ההוראות שבכתב והן מכל המצוין בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצוינים במפורש במקרא).
במידה ויש סתירה בתוך מסמכי התכנית, תחול ההוראה החמורה יותר.

9. שטח מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח מגורים 1 וחלות על שטח זה

ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מי/250 ובתכנית מי/468

וכן ההוראות הבאות:

- א. 6 יחיד המותרות לבניה לפי תכנית מי/468 יבנו, כל יחידה במגרש נפרד, במגרשים החדשים 2א', 2ב', 3א', 3ב', 4א' ו4ב'.
- במגרש 13 תבנה יחיד 1, לפי השינוי בתבי"ע זו.
- ב. שטח כל יחידה יהיה 150 מ"ר - שטח עיקרי מעל הקרקע ועוד 10% משטח המגרש - שטח שרות תת-קרקעי. (מחסנים)
- ג. תותר תוספת שטח עיקרי של 6% משטח המגרש לשטחי הבנייה המותרים.
- ד. קווי הבנייה - כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי, קו הבניין המינימלי 3 מ'.
- ה. העמדת המבנים תהיה על פי נספח הבינוי, אבל הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים קלים בהעמדה, ובכפוף לקווי הבניין המותרים.
- ו. מפלסי ה- 0.00 +/- של הבניינים יהיו כמפורט בנספח הבינוי, עם אפשרות סטייה עד 0.50 מ', גובה הבניין לא יעלה על 9 מ'.
- ז. הוראות הבנייה לגבי מרתפים וגובה הגגות יהיו לפי תכנית מי/250.
- ח. לא ייבנו קוקיות בחלל הגג.

10. טבלאות שטחים קיים ומוצע:

מצב קיים

שטח בנייה מירבי במ"ר	מס' יחידות	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש
2 X 150	2	875	מגורים	2
2 X 150	2	804	מגורים	3
2 X 150	2	833	מגורים	4
150	1	654	מסחר	13
1,050		3,166		סה"כ

מצב מוצע

סה"כ שטח בניה במ"ר	שטח שרות תת קרקעי במ"ר	שטח עיקרי על קרקעי במ"ר	מס' יחידות	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש
222	45	177	1	454	מגורים	2 א'
217	42	175	1	421	מגורים	2 ב'
227	48	179	1	487	מגורים	3 א'
215	41	174	1	409	מגורים	3 ב'
208	36	172	1	369	מגורים	4 א'
209	37	172	1	372	מגורים	4 ב'
254	65	189	1	654	מגורים	13
1,552	314	1,238	7	3,166		סה"כ

11. חנייה:
 א. החנייה תהיה ע"פ התקן הארצי העדכני.
 ב. החנייה תהיה בתחומי המגרשים החדשים 2 א', 2 ב', 3 א', 3 ב', 4 א',
 4 ב' ו-13.
 ג. הועדה המקומית לא תיתן היתר אם לא יקבעו בבקשה להיתר מקומות החניה הדרושים כמפורט לעיל.

12. חלוקה חדשה:
 התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה מחדש עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

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

14. תשתית:
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ר/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבעו ע"י מהנדס המועצה.
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה, כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

15. ביוב:
- פתרון הביוב, בתאום עם משרד הבריאות, יהיה תנאי למתן היתר בניה.

16. ביצוע התכנית:
- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. שיפוי הועדה:
- יזם התכנית התחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית הראל תחויב לשלם בעקבות אישור או ביצוע התכנית לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
 להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות בנוסח שתקבע הועדה ולשביעות רצונה.

17. חתימות:

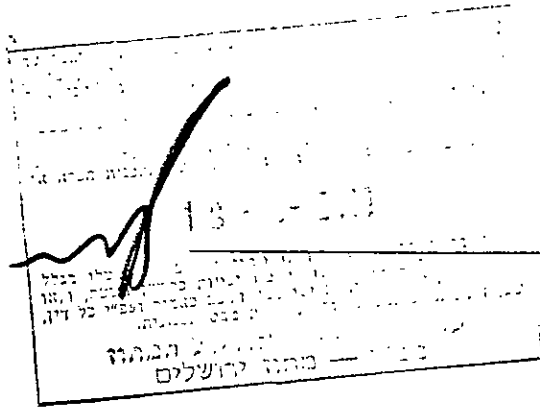
~~אלני-עם~~
~~חברה לבנין בע"מ~~

חתימת היוזמים ומגישי התכנית:

אליעם חברה לבנין בע"מ

רחוב יפו 212, ירושלים

טלפון: 5382244



חתימת בעלי הקרקע מגרשים 3 ו-4:

מ.מ.י

רחוב יפו 216, ירושלים

טלפון: 5318888

יהודה כהן, עו"ד
רח' בן-יהודה 3
טל. 231029
ירושלים

חתימת בעלי הקרקע מגרשים 12 ו-13:

דוד כהן ת.ז. 545993

מוצא עילית

טלפון: 5342047

נירה אורן - אדריכלית

נירה אורן

חתימת המתכננת:

נירה אורן ת.ז. 5335705

רחוב אלחריזי 30, ירושלים

טלפון: 5635420

