

תכנית מפורטת מס' הל/ 371מגרש למסחר בשכונה י"א מבשרת ציוןדף מבוא להסבר התכנית

בשל אי הבהירות של דרך הגישה לשכונה י"א במבשרת ציון, יש לשמור על אפשרות גישה לשכונה מצפון מזרח על בסיס תוואי הכביש שהוצע ע"י המועצה המקומית מבשרת ציון. תוואי הכביש הנ"ל עובר דרך מגרש מס' 2 שהנו המגרש היחידי שייעודו מסחרי בשכונה ומוותיר את השכונה המנותקת יחסית ממבשרת ציון, ללא כל שטחי מסחר. התכנית מיועדת ליצור מגרש מסחרי חלופי ע"י איחוד שאריות מגרש מס' 2 עם מגרש מס' 4 (אשר טרם שווק) ולקבוע בינוי ותנאים למתן היתר בניה לשטח המסחרי, במגרש החדש. התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים. תכנית זו הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - הרצל

תכנית מפורטת מס' הל' / 371

המהווה שינוי מס' 1/01 לתוכניות

מס' הל' / במ' 737 א', מי / במ' 737

ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי / 250

מבשרת ציון - שכונה י"א

01.07.2001

תאריך :

09.12.2001

עדכון :

10.03.2002

17.07.2002

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' הל/ 371 - מבשרת ציון
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' הל/ במ/ 737 אי' ושינוי
לתכנית מס' הל/במ/ 737 - מבשרת ציון, שינוי לתכנית מתאר מקומית
מ/ 250 מבשרת ציון, (להלן : התכנית).
2. מקום :
מחוז : ירושלים
מרחב תכנון הראל
ישוב : מבשרת ציון
מקום : שכונה י"א, רח' הבושם 2
גוש : 30465
חלקי חלקה : 3
שטח בין קואורדינטות אורך : 163040 ל- 163180
ובין קואורדינטות רוחב : 133800 ל- 133900.
3. שטח התכנית : 5.4 דונם בקירוב.
4. ציונים בתשריט :
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא
5. מסמכי התכנית :
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית")
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה המחייב מבחינת ההעמדה במגרש
ערוך בק.מ. 1:500, 1:250 (להלן : "נספח הבינוי").
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים המפורטים לעיל חלות
ההוראות המגבילות יותר.
6. מטרת התכנית :
יצירת מגרש חדש לשימושים מסחריים ומשרדים ע"י :
א. שינוי מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח למסחר, לשטח לדרך
ולשטח ציבורי פתוח.
ב. שינוי משטח למסחר לשטח לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
ג. שינוי משטח לדרך לשטח ציבורי פתוח.
ד. קביעת דרכים חדשות וביטול דרך מאושרת.
ה. קביעת הוראות בדבר שימושים מותרים שטחי הבניה,
מרווחים מינימליים, צורת בנינים, גבהם ופיתוח המגרש
למסחר.
ו. אחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
7. יחס לתוכניות אחרות : תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מס' מ/ 250 מבשרת ציון
(להלן תכנית המתאר) לרבות ושינויים לה שאושרו מזמן לזמן
ולתכנית מס' הל/במ/ 737 אי' ולהוראות שבתכנית מס' מ/במ/ 737
למעט השינויים המופיעים בתכנית זו, במקרה של סתירה בין התוכניות
יקבעו הוראות תכנית זו.
8. תכליות ושימושים :
א. שטח למסחר
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למסחר וחלות על שטח זה
ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מ/ 250 לגבי אזור מרכז אזרחי וכן
ההוראות הבאות :
(1) המגרש מחולק לשני תתי מגרש אי' ו- ב' כמצויין בתשריט בקו שחור מקווקוו.
(2) שטח התכנית הכולל לא יעלה על 450 מ"ר.
(3) מספר הקומות המירבי 2 קומות מעל פני הקרקע.

- (4) מבנה הגג : גג שטוח.
 השימושים המותרים בהתאם לקומות הבניין השונות הם כדלקמן :
 (5) **קומת קרקע** : שימושים מסחריים אשר אינם מהווים מטרד
 לדיירים במגרשים הסמוכים, ע"פ החלטת מהנדס הוועדה המקומית.
 (6) **קומה א'** : משרדים.
 גובה מירבי ברוטו לקומת הקרקע 4.5 מטר.
 גובה מירבי ברוטו לקומה א' 3.5 מטר.
 מפלס עליון מירבי לפני מעקה הגג : 721.0 (גובה מוחלט מעל פני הים).
 (7) לא יותרו פתחים בקומת הקרקע בחזית המערבית.
 (8) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט.
 (9) טבלת פרוט פיזול זכויות הבניה לפי תתי מגרשים, קומות ושימושים :

מס' המגרש	השימוש והקומה	שטחים עקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ
מגרש 4 א'	קומת קרקע : מסחרי	185 מ"ר	15 מ"ר	200 מ"ר
	קומה א' : משרדים	90 מ"ר	15 מ"ר	105 מ"ר
מגרש 4 ב'	קומת קרקע : מסחרי	185 מ"ר	25 מ"ר	210 מ"ר
	קומה א' : משרדים	230 מ"ר	15 מ"ר	245 מ"ר
סה"כ		690 מ"ר	70 מ"ר	760 מ"ר

- (א) זכויות הבניה המירביות כוללות את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין.
 (ב) חישוב השטחים ייערך ע"פ תקנות "התכנון והבניה חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1992".
 (ג) היקף זכויות הבניה : במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים, ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תכול הסדרת הזכויות המצומצמת.
- (10) דוודי שמש וכל מתקן טכני אחר על הגג תותר בנייתו אך ורק אם ישולב במסגרת פתרון אדריכלי, כחלק מהיתר הבניה, להנחת דעתו של מהנדס הרשות המקומית.
 (11) תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת בקשה משותפת להיתר בניה לשני חלקי המגרש ערוכה ע"י אדריכל רשוי אחד.
 (12) תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש אשר תכלול פתרון לחניה, לאצירת אשפה, לאריזות ריקות, לגינון ותכלול נטיעת לפחות 5 עצים בוגרים בקוטר גזע 3" Ø בשטח בין קו הבניין המערבי וגבול מגרש מס' 82.
 (13) תנאי למתן טופס 4 הוא גמר ביצוע בפועל של פיתוח וגינון המגרש כולו וכן נטיעת לפחות 5 עצים כמפורט בסעיף 8. א'. (12) לעיל.

ב. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מ/250 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ואולם תאסר בו בניה כלשהיא.

ג. דרכים

- תווי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול השטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
 (3) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

שטח למתקנים הנדסיים

ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הם שטחים המיועדים לתחנות שנאים וחדרי מאגדים עפ"י דרישות חברת החשמל וחדרי תקשורת עפ"י דרישות בזק.

9. טבלת שטחים :

מצב קיים

קווי בניין	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	סה"כ שטחי בניה מותרים עקרי + שרות	היקפי בניה מירביים					מס' מגרש	ייעוד		
				שרות			עקרי					
				חניה מקורה	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
א	ב	ק										
5	3.6	5	4	2	860	100	--	120	--	640	4	מגורים 2 מיוחד
4	5	5	--	2	300		--	50	--	250	2	מסחר
			4	--	1,160	100	--	170	--	890		סה"כ

מצב מוצע

קווי בניין עיליים	מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית במ"ר	סה"כ שטחי בניה מותרים עקרי + שרות	היקפי בניה מירביים				מס' מגרש	ייעוד		
					שרות		עקרי					
					מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
4	4	5										
ראה פרוט בתשריט			--	2	450	760	--	70	--	690	4	מסחר

10. **היתרי בניה :** ניתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.

11. **חניה :** א. החניה תתוכנן בתחומי המגרש לפי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה ובהתאם לנספח תנועה ופיתוח.
ב. החניה תתוכנן כולה במגרש 4 ב' כאשר עלות ההקמה ואחזקתה תתחלק שווה בשווה בין בעלי מגרש א' ובעלי מגרש ב'.

12. **תשתיות :** א. במסגרת התווית צנרות תת- קרקעיות שונות, תהיה זכות מעבר בחלקות פרטיות לצורך ביצוע קווים תת- קרקעיים כגון : ניקוז, ביוב, טלפון וכד'.
קו הצנרת יהיה במרחק מירבי של 1.5 מ' מאחד מגבולות המגרש.
ב. לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

13. **חלוקה ורישום :** יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. **הפקעות לצורכי ציבור :** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

חתימת מגיש התכנית:

ערים - חברה לפתוח עירוני בע"מ
רח' כנפי נשרים 15, ירושלים, 95464
טל. 02-6522770
פקס. 02-6537693

איתן כהן

מנהל מחוז ירושלים

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 שערי העיר
ירושלים, 91361
טל. 02-5318888

חתימת המתכננים:

דורית דורון הוק אדריכלים
הכפיר 53, מלחה, ירושלים 96952
טל. 02-6793399
פקס. 02-6795292

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה כסופה
לאישר רשויות התכנון הכוזביות.
אין בה כדי להעביר כל זכות קניין תכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחלקו השטח בתאים
בגובה ואין תחיתתו זו כאלו במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל הוזה וענין כל דין.
למען הסר ספק נודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הסמוך לתכנית, אין בהתקנתו על התכנית הכרה או

24-07-2002

הודעת בעיות הסכם כאמור ו/או ויהוד על זכותנו בעל בגלל
הודעת שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ופסי כל דין.

עמוס המדמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

דורית דורון הוק - אדריכלים

רח' הכפיר 53, מלחה, ירושלים 96952
טל. 02-6793399 פקס 02-6795292

17.07.2002

תאריך:

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

שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 341
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8102
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 341
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8102 ביום 02.08.02
יו"ר הועדה