

מרחב תכנון מקומי הראל

תוכנית מתאר מס' ה.ל./240

שינוי לתוכנית מתאר מקומית מ.י. 250

שינוי לתוכנית מס' מ.י. 223

מבשרת ציון

יוזם ומגיש התוכנית: עמותת קול אליהו, ת.ד. 2166, מבשרת ציון. 02-5344080.

בעל הקרקע: המועצה המקומית מבשרת ציון, רחוב החוצבים 1, מבשרת ציון. 02-5348511

עורך התוכנית: אבנר מלכוב, אדריכל, ת.ד. 4531 ירושלים 91044. 02-5333455.

תאריך: מאי 1998.

עדכון: יולי 2000.

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ה.ל./240, שינוי לתוכנית מס' מ.י./223 (להלן התוכנית). התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וגליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי בק.מ. 1:100 (להלן הנספח). כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ-1159 מ"ר.
5. מקום התוכנית: צומת רחובות החצב/הלילך, מבשרת ירושלים. גוש 30497, חלקה 35. מגרש ש.פ.צ. לפי תב"ע מ.י. 223. (ללא מספר). שטח בין קואורדינטות אורך: 165775 – 165725. לבין קואורדינטות רוחב: 134050 – 133975.
6. מטרות התוכנית:
- שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לשטח לבנייני ציבור, למטרת הקמת בית כנסת.
  - קביעת שטחי בנייה מירביים במגרש ובהתאם לנספח הבינוי (נספח א').
  - קביעת קווי בנין חדשים במגרש 1.
  - קביעת הנחיות בינוי במגרש 1 עפ"י נספח הבינוי.
  - קביעת זיקת הנאה לציבור, זכות מעבר בחצר בית הכנסת.
  - קביעת הוראות חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית למבשרת ציון מ.ג. 250 (להלן תוכנית המתאר) ובתכנית מ.ג. 223, לרבות השינויים להן שאושרו מעת לעת וכן הוראות של תוכנית זו. במקרה של סתירה ביחס להוראות תוכניות המתאר יחולו ההוראותיה של תוכנית מתאר ה.ל./240 זו.
8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור בדפי ההוראות ומכל המצוין בתשריט ובנספח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במפורש במקרא). במידה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר.
9. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד ל: שטח ציבורי פתוח, ויחולו עליו הוראות תכנית מס' מ.ג./250 וכן ההוראות הבאות:
- א. על מגיש התוכנית מוטלת החובה לשקם על חשבוננו את השטח הציבורי הפתוח שייפגע כתוצאה מעבודות הקמת בית הכנסת כך שיהיה ראוי לשימוש כשצ"פ, וכתנאי לקבלת טופס 4. תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ ואחזקתו ע"י מגישי התכנית.
10. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום ככה הוא שטח לבנייני ציבור ויחולו עליו הוראות תוכנית המתאר לגבי שטח לבנייני ציבור וכן ההוראות הבאות:
- א. השימוש במגרש חדש 1 יהיה לבית הכנסת.
- ב. הבנייה במגרש חדש 1 תהיה בהתאם לנספח א' בכל הקשור לשטחי הבנייה, מספר המקומות וקווי הבניין.
- ג. שטחי הבנייה המירביים במגרש חדש 1 יהיו:
- קומת בית הכנסת ועזרת נשים: 230 מ"ר
- קומת מרתף כולל ממ"ד: 33 מ"ר
- ד. קווי הבניין המזערים יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקווקו
- |                      |          |    |
|----------------------|----------|----|
| אדום, כדלקמן: קדמי - | 2.6      | מ' |
| אחורי -              | 0.0      | מ' |
| צדדי (צפון) -        | 1.5      | מ' |
| צדדי (דרום) -        | 2.6, 0.0 | מ' |
- ה. גובה הבניין יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. גג בית הכנסת ישמש כשטח פתוח ויהיה נגיש ופתוח לציבור בכל עת.
- ז. תנאי למתן טופס 4 יהיה פינוי המקלט המשמש כיום כבית כנסת והחזרתו לשימוש המקורי כמקלט ציבורי.

11. שטח עם זיקת הנאה: השטח המסומן בקווקוו שחור אלכסון מיועד לזיקת הנאה לציבור, זכות מעבר בחצר בית הכנסת

12. חניה:  
 א. פתרון החניה יהיה בחניה הציבורית ממערב למגרש. חניה לנכים תוסדר במפרץ חניה לאורך רח' הלילך.  
 ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון חנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

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

14. קולטי שמש:  
 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים ודודי שמש. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.

15. חלוקה חדשה:  
 א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקופה של התוכנית יועברו שני עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, 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.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.  
 ג. לצורך ביצוע חלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.  
 ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

16. שיפוי הועדה:

יזם התוכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית הראל תחויב לשלם בעקבות אישור או ביצוע מתוכנית זו לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות לשביעות רצון הועדה.

בית הכנסת "קל אליהו"  
מבשרת ציון  
מס' עמותה 4-022264-58

17. חתימות:

חתימת היזמים ומגישי התכנית



חתימת בעל הקרקע

**אבנר מלכוב**  
אדריכל, מתכנן ערים  
מס' רשיון 9857  
ת.ד. 4531, ירושלים

חתימת המתכנן

משרד הפנים מהוז ירושלים  
הא/40  
אישור תכנית מס' 6100  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6100 ביום 8.9.00  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

