

4/9/07

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי – הראל

תכנית מס' הל/435

המהווה שינוי לתכנית מס' מי/237, מי/237 ד'

שינוי לתכנית מתאר מס' מי/250

מבשרת ציון, רח' היסמין

תאריך: 10 ביולי 2007

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/435 שינוי לתכניות מס' מי/237, מי/237 ד' ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/250.
2. מחוז: ירושלים.
מרחב תכנון מקומי: הראל.
מקום: מבשרת ציון, רחוב יסמין 52-64 שכונה א'.
שטח בין קואורדינטות אורך 213700 ל-213850, לפי רש"י החדשה ובין קואורדינטות רוחב 634375 ל-634450, לפי רש"י החדשה.
גוש: 30322, חלקות: 60, 7-2
גוש: 30302, חלקה: 2 חלק
מגרשים: 13 בתכנית מי/237 ד'.
12-8, בתכנית מי/237.
3. שטח התכנית: כ-6,829 מ"ר
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. מסמכי התכנית: המסמכים דלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
ג. נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן "נספח בינוי").
הנספח מבטא את נפח הבינוי המוצע והוא מנחה בלבד למעט לענין קונטור המבנה, גובה ומידות מסומנות.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחולו ההוראות המגבילות יותר.
6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, ירושלים. טל. 5318888-02.
7. יוזמי התכנית: בעלי הזכויות בחלקות 7-2 בגוש 30322, כמפורט בדף 6 סעיף 20.
8. המתכנן: אבנר מלכוב, אדריכל, ת.ד. 4531, ירושלים 91044. טל'. 5333455-02, מ. ר. : 09857.

9. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מ"שטח יער" לפי תכנית מתאר מ/250, מ"שטח פתוח ציבורי" לפי תכנית מ/237 ד' ומאזור מגורים 1, לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. שינוי יעוד מ"אזור מגורים 2" לפי תכנית מ/237 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים – כמפורט בתשריט.
- ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה.

10. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר מ/250 (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מ/237 ו-מ/237 ד', למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תוכנית זו.

11. תכליות ושימושים: א. אזור מגורים 1 מיוחד:

1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר עם קוים שחורים אלכסוניים ברקע מיועד ל"אזור מגורים 1 מיוחד" ויחולו עליו הוראות בתכניות מ/237 ומ/237 ד' בדבר "אזור מגורים 1" וכן ההוראות המופיעות בטבלת השטחים בסעיף 12 להלן.
 2. מספר יח"ד במבנה: לא ישתנה ביחס לתכנית המאושרת.
 3. קוי הבניין: יהיו כמסומן בתשריט.
 4. גבהי בניינים: גובה המבנים לא יעלה בכל מקרה מעל 6.40 מ' עד לרום הגג ממפלס מדרכה ממוצע, כמצוין בנספח הבינוי.
 5. החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן של 2 חניות לכל יח"ד.
- ב. שטח ציבורי פתוח:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מיועד ל"שטח ציבורי פתוח" ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר מ/250 בדבר "שטח ציבורי פתוח".

טבלת זמינות בנייה:

12.

מצב חדש					מצב קיים							
מס' יחיד מירבי	מס' קומות מירבי	אחוזי בנייה		יעוד	מס' מגרש	מס' יחיד מירבי	מס' קומות מירבי	% בנייה מירביים	יעוד	מס' מגרש	מס' חכנית	מס' חלקה
		שירות	עיקרי									
2	3 מרתף +	15	55	מגורים 1 מיוחד	'א 2	2	2	40	מגורים 2	13	237/מ'	2
1	3 מרתף +	15	55	מגורים 1 מיוחד	'א 3	1	2	30	מגורים 1	12	237/מ'	3
1	3 מרתף +	15	55	מגורים 1 מיוחד	'א 4	1	2	30	מגורים 1	11	237/מ'	4
2	3 מרתף +	15	55	מגורים 1 מיוחד	'א 5	2	2	30	מגורים 1	10	237/מ'	5
2	3 מרתף +	15	55	מגורים 1 מיוחד	'א 6	2	2	30	מגורים 1	9	237/מ'	6
1	3 מרתף +	15	55	מגורים 1 מיוחד	'א 7	1	2	30	מגורים 1	8	237/מ'	7
--	--	--	--	ש.צ.פ.	60 'א	--	--	--	ש.צ.פ.	---	237/מ'	60
9	סה"כ יחיד					9	סה"כ יחיד		יער	---	250/מ'	2 חלק

הערות: הזכריות המפורטות בטבלה שלעיל כוללות את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין וחושבו בהתאם לחקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים החש"ל"ב 1992).

13. תנאים למתן יתר בנייה: תנאי למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה יהיה:
- א. למגרשים הפולשים לשטחים ציבוריים לא יינתן היתר בנייה להרחבת המבנה הקיים טרם הוצאת היתר בנייה לפיתוח לסילוק מלא ומוחלט של פלישות לתחום השטחים הציבוריים ובניית גדר אבן בגובה שלא יפחת על 1.0 מטר.
 - ב. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום וזרימה ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמזנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

14. ביצוע מעבר אל ש.צ.פ. 60 א'

האחריות לפיתוח ולביצוע המעבר ממגרש 7 א' הינה באחריות המלאה של בעלי מגרש 7 א' ועליהם לבצע על חשבונם דרך גישה מרח' היסמין אל הש.צ.פ. במגרש 60 א', הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית ולשביעות רצונו על פי כתב ההתחייבות שייחתם ע"י בעלי מגרש 60 א'.

15. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק

התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית או שתופקע ע"י הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

16. שיפוי: יחזמי ומגישי התכנית ישפו את הועדה המקומית עבור כל תביעה בגין תכנית זו

ולצורך כך יגיש לה כתב שיפוי לשביעות רצון היועץ המשפטי לועדה.

17. השבחה: היטל השבחה ישולם לפי הוראות החוק.

18. הוראות איחוד וחלוקה: התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, עפ"י הטבלה שבתשריט.

19. תכנית לצרכי רישום: א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום
(תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

ראש המועצה
ארית עמס

נעה אוירבך-אבן
מהנדסת המועצה
מועצה מקומית מבשרת ציון

20.8.07

20. חתימות:

המועצה המקומית מבשרת ציון, רח' חוצבים 1, מבשרת ציון, טל' 5348511-02

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים 91361 טל' 5338888-02
התקן הישראלי לרישום מקרקעים

29-08-2007

התקן הישראלי לרישום מקרקעים, אין בחתימתנו על חתימת הכרה
הנעשה הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטל
וגו' מ' מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו
לגבי אחרת והעמיד לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל

יחמי התכנית

אילן זורורה לבנון
מגרש 2, רח' יסמין 54, מבשרת ציון, טל' 532720-02

אלכסנדר וציפורה רמתי
מגרש 2, רח' יסמין 52, מבשרת ציון, טל' 5341356-02

אתי זסמי זנגי
מגרש 3, רח' יסמין 56, מבשרת ציון, טל' 5341378-02

אילת וחגי לביא
מגרש 4, רח' יסמין 58, מבשרת ציון, טל' 5701360-02

דליה ומני קרוציץ
מגרש 5, רח' יסמין 60, מבשרת ציון, טל' 5343822-02

רמי ואפרת עמיר
מגרש 5, רח' יסמין 60, מבשרת ציון, טל' 5337588-02

רינה ונחמן אורון
מגרש 6, רח' יסמין 62, מבשרת ציון, טל' 5341575-02

עמנואל ומרים שרון
מגרש 6, רח' יסמין 62, מבשרת ציון, טל' 5341858-02

עידו ושרה שטרנברג
מגרש 7, רח' יסמין 64, מבשרת ציון, טל' 6437201-02

אבנר מלכוב, אדריכל
מ.ר. 9857
ת.ד. 4531 ירושלים 91049
טל' 5333455-02

אבנר מלכוב, אדריכל, מתכנן ערים
ת.ד. 4531 ירושלים, טל' 5333455-02, מ.ר. 09857

המתכנן

Handwritten notes and stamps, including a circular stamp with the number 4104 and the date 2007.

תאריך: 10 ביולי 2007