

דף מבוא - עקרונות התכנון

תכנית מיתאר מקומית מס. הל / מח / 250 ד'

שינוי לתכניות מיתאר מס. מי - 250 ו-מי- 250 /א'

תכניות המיתאר מי/250 ו- מי 250/א' אשר אושרו בשנות השבעים והשמונים למבשרת ציון, אינן עונות עוד על הצרכים והמציאות הקיימים בשטח.

ריבוי השינויים לתכניות המיתאר הנקודתיות אשר הוגשו ואושרו בשנים האחרונות, (בעיקר בנושא הגדלת היקפי הבנייה המותרים למגרש), מוכיחים את הצורך הדחוף בריענון תכניות המיתאר, תוך בחינה כוללת של ההשלכות האורבניות של שינויים אלה.

תכנית זו מהווה רויזיה לתכנית המיתאר בעיקר בתחומי השכונות הותיקות וזאת על מנת לקבוע עקרונות חדשים לבינוי בנושא: גודל מגרש מינימלי לבנייה, מספר יחידות לכל מגרש, גודל מירבי של יחידת דיור, היקפי בנייה מירביים תוך הפרדה בין שטחי שירות ושטחים עיקריים, הגדרת קווי בניין חדשים, פרגולות, מבני עזר וכדו'. כמו כן מגדירה התכנית מחדש השימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים והיקפי הבנייה המותרים באזור למוסדות חינוך.

תכנית זו הכוללת שינויים תקנוניים בלבד, מסתמכת על תשריט תכנית המיתאר מי / 250 בגבולות הקו הכחול כפי שאושר ופורסם בילקוט הפירסומים מס. 2499 מיום 21.11.78.

התכנית גובשה והוכנה בשיתוף צוות היגוי מטעם המו"מ- מבשרת ציון וצוות התכנון בוועדה המחוזית, תוך הסתמכות על נתוני המצב הקיים בשטח, צרכי האוכלוסיה והתיקונים הקודמים לתכניות המיתאר.

כל זאת במסגרת תכנית שבסמכות הועדה המחוזית.

מחוז -- ירושלים

מרחב תכנון מקומי -- הראל

תכנית מיתאר מקומית מס. הל / מח / 250 ד'

המהווה שינוי לתכניות מיתאר מי / 250 ו- מי / 250 / א'

ישוב : מבשרת ציון

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר מקומית מס. הל/ מח / 250
ד' שינוי לתכניות מיתאר מי / 250 ו- מי / 250 א'.

2. מקום :

מחוז : ירושלים

ישוב : מועצה מקומית מבשרת ציון

קואורדינטות : אורך : 162500 ו- 166000
רוחב : 132500 ו- 135500

גושים :

מעוז ציון :

30468, 30463, 30464, 30366, 30367, 30462,

מבשרת ציון:

30308, 30484, 30480, 30494, 30419, 30472, 30473, 30476,
30477, 30479, 30319, 30496, 30497, 30495, 30498, 30309,
30310, 30304,

3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
5 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית")

4. שטח התכנית : כ- 5600 דונם

5. מטרת התכנית : א. יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטחי בניה והגדרת
מספר יחידות דיור במגרשים וזאת על ידי קביעת הנחיות ומגבלות בניה
באזור מגורים 5 .
ב. הגדרת השימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים.
ג. הגדרת השטח המותר לניצול באזור למוסדות חינוך .

6. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו תהיה כפופה לתכניות מיתאר מס. מי /
250 ו- מי / 250 א', למעט השינויים המופיעים בתכנית זו. במקרה של
סתירה בין התכניות יקבעו הוראות תכנית זו .

7. תכליות ושימושים :

א. אזור שירותים קהילתיים ומוסדות חינוך : אזור המיועד למוסדות ציבור המשמשים למטרות ציבוריות באופן מובהק, לרבות: חינוך ציבורי, ספורט, דת, בניינים להתקהלות ציבורית כגון מתנ"סים, ועליהם יותר לבנות אחוזי בנייה מירביים של 150% אשר יחולקו בשתי קומות ומרתף. 100% עיקרי ו-50% שירות.

ב. אזור מגורים 5

- א. אזור מגורים 5 הוא אזור מגורים המיועד למגורים בבנייני מגורים בני דירה אחת, שתי דירות או יותר, בגובה של עד שלש קומות כולל המרתף, כאשר גגות הרעפים יהיו בשיפוע של 30%. גובה המבנים המכסימלי יהיה 9 מ' + 1.2 מ' (למרתף) מעל מפלס הקרקע הסופי.
- ב. גודל מגרש מינימלי לבנייה - 400 מ"ר.
- בכל מגרש שגודלו עד 500 מ"ר יותרו לבנות עד 3 יח"ד.
- ג. במידה וגודל המגרש עולה על 500 מ"ר, יותרו לבנות עד 4 יח"ד.
- ד. הבנייה תבוצע בבניין אחד בלבד (פרט למבנה החניה) כאשר החיבור בין יחידות הדיור יהיה בקיר משותף או רצפות ותקרות משותפות.
- ה. יותרו לבניה 75% בניה מירביים לפי החלוקה הבאה : עד 55% שטחים עיקריים ועד - 20% שטחי בניה לשירות. אותם ניתן יהיה לחלק בין כל הקומות.
- ו. תותר תכסית מירבית במגרש של עד 30%.
- ז. תותר בניית חניה מקורה בקירוי קל בגבול המגרש החזיתי ו/או הצידי, שטח החניה יכלל במניין סך השטחים לבניה.
- ח. יותר ניצול השטחים העיקריים ושטחי השירות תוך חלוקה בכל הקומות וכן בתוך חלל הגג.
- ט. לא תפוצל חלקה בה קיים בניין מגורים אם כתוצאה מהפיצול לא ניתן לקיים במגרש החדש בו נמצא הבניין הקיים גודל מינימלי של מגרש כאמור בסעיף ב' להלן.
- י. קווי הבניין האחוריים יהיו - 5 מ' וקווי בניין צדדיים - 3.5 מ' בהתאם לטבלה בסעיף 8 ב' להלן.
- יא. הבניה תהיה מאבן וכל המבנים הספיחים במגרש יהרסו.
- יב. תותר הגדלת המרתף עד קווי בניין 0 לצורך הגדלת מקומות החניה בלבד, כן תותר הגדלת שטחי השירות ב- 30 מ"ר לצורך הכפלת מספר החניות.

ב. אזור שטח פתוח ציבורי

אזור שטח פתוח ציבורי הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגנים, לשטחי נופש או ספורט ומתקניהם ולמעברים להולכי רגל, כן תותר בניית חדרי שנאים תת קרקעיים, מרכזי חלוקת דואר לא מאויישים, שירותים סניטריים, בשטח שלא יעלה על 10% מכלל שטח המיתחם האמור.

8. טבלת שטחים:

א. מצב קיים ומאושר לפי תכנית המיתאר מי-250

קווי בניין	מ.ס. יח"ד	מ.ס. קומות מירבי	סה"כ שטחי בנייה מותרים עיקרי + שירות	תכנית מירבית %	היקפי בנייה מירביים % ב				ייעוד
					שירות		עיקרי		
ז	א	ק			מתחת הקרקע	מעל הקרקע			
4	6	5	2	+ 2 מרתף	45%	27%	10%	35%	אזור מגורים 5

ב. מצב מוצע

קווי בניין *	מספר יח"ד	מ.ס. קומות מירבי	סה"כ שטחי בנייה מותרים עיקרי + שירות	תכנית מירבית %	היקפי בנייה מירביים % ב				ייעוד
					שירות		עיקרי		
					מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	
א	ז	ק	3 יח' למגרש מינמלי	+ 2 מרתף	75%	30%	20%	55%	אזור מגורים 5
5	3.5	5	4 יח' למגרש מעל 500 מ"ר				עבור חניה, ממ"ד, מחסנים, ח' הסקה.		

* הערה: קווי בניין קדמי ו/או צידי לצורך בניית חניה מקורה בקירו קל יהיה 0

9. היתרי בנייה:

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה להיתרי בנייה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח שטח.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התעבורה המוסמכות.

10. חניה:

החניה תתוכנן עפ"י התקן ומיקום החניה יהיה בתחום המגרש (כולל את כל המבנים במגרש לרבות המבנים הישנים)

11. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. חשמל - עפ"י הנחיות חברת חשמל ובאישורה, כולל הנחיות למרחקים מינימליים לבנייה בסמוך לקווי מתח גבוה והנחיות לגבי תחנות שנאים.
- ב. ניקוז - יפורט ויבוצע עפ"י תכניות הבקשה להיתר ועפ"י הנחיות המועצה המקומית בהתאם למערכת הניקוז העירונית.
- ג. ביוב - יפורט ויבוצע עפ"י תכניות הבקשה להיתר שיכללו נספח סניטרי ויחובר למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות המועצה המקומית.
- ד. לא יוצא טופס 4 עד לביצוע התשתיות הנדרשות.

12. חלוקה ורישום:

יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה ה' תשכ"ה 1965.

13. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.

14. היטלי השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה על המקרקעין נשוא היתר.

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

16. חתימות:

בעלי הקרקע:

מינהל מקרעי ישראל - ירושלים

יוזם התכנית:

המועצה המקומית - מבשרת ציון. ע"מ 5348500, טל. 333125

הועדה המקומית לתכנון ובניה - "הראל". רח. החוצבים 2, טל. 333125

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת/כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה/ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

20-06-2001

הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפירוש ע"י מי שרכש מאתנו על סמך זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים



המתכנן: אדריכל חיים ורדה, מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל". משרד הפנים מחוז ירושלים. הפקדת תכנית מס' 15/2001

תאריך: 20/5/01

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 15/2001

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית לבישיבה מס' 9101 ביום 15-2001

סמנכ"ל תכנון

יד"ר הועדה