

הערב: התכנית כוללת 4 דפי הוראות  
בכתב, גליון אחד של תשריט,  
ושלשה גליונות של נספחי בינוי  
ופיתוח.

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
תכנית מס' מי/431  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית וסיווגה: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מס' מי/431"; התכנית כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית מס' מי/250, מבשרת ציון, ולכן סיווגה שינוי תכנית מתאר מקומית; כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ושלושה גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן: גליון אחד של תכנית בינוי כללית (להלן: נספח מס' 1) גליון אחד של חתכים (להלן: נספח מס' 2) וגליון אחד של פרטי גדרות ומוסכים לרכב (להלן: נספח מס' 3) המהווים יחדיו את התכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית : התכנית משתרעת על פני כ-180 דונם של שטח המוגדר כשכונה ד' בתכנית המתאר המקומית מס' מי/250 מבשרת ציון, מצפון מערב למרכז הקליטה שבתחום המועצה המקומית מבשרת ציון, בין קואורדינטות אורך 163625/164750 ובין קואורדינטות רוחב 134750/135250, הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. מטרת התכנית : (א) הכנת תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית מס' מי/250 מבשרת ציון.  
(ב) הקצאות לצרכי ציבור בדברים כגון: שטחים פתוחים ציבוריים, שטחים לבניני ציבור, תחנות רשת הדרכים וחניות ציבוריות.  
(ג) שינויים לתכנית המתאר המקומית מס' מי/250 מבשרת ציון כמפורט להלן:  
- שינוי יעוד מאזור יעור לאזור מגורים 1.  
- שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 1.  
- שינויים בהקצאות לצרכי ציבור הנובעים מתכנון מפורט של שטח התכנית.  
- שינויים בלתי מהותיים בהואי הדרכים כתוצאה מתכנון הנדסי מפורט של הדרכים.  
- שינויים בקווי הבנין במגרשים שונים. קוי בנין אלה הם פועל יוצא של תכנית הבינוי המוצגת בנספחי הבינוי.
5. כפיפות התכנית : הוראותיה של תכנית המיתאר המקומית מי/250 מבשרת ציון תחולנה בשטח תכנית זו למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זאת.

6. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בחשירים ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשירט באם אינם מצוינים במקרא שבחשירט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, תחול בכל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

7. אזור מגורים 1 : (א) תנאים למחר היתר בניה.

- מספר יחידות הדיור למגרש, תכנית הבניה וסה"כ שטח הרצפות לבניה במגרש יהיה בהתאם לטבלת המגרשים למבני מגורים שבתשריט.

- האפשרות לקבלת הקלה בתחום סטיה שאינה ניכרת בדברים כגון: מרווחים, אחוזי בניה, תכנית, מספר קומות וגובה - מוצחה, ויראו בכל סטיה מתכנית זאת סטיה ניכרת כמשמעותה בחוק.

(ב) מרווחים מינימליים באזור מגורים 1.

המרווחים המינימליים יהיו כמפורט להלן:

- מרווח קדמי במגרשים הנמוכים ממפלס הכביש - 4.0 מ'.
- מרווח קדמי במגרשים הגבוהים ממפלס הכביש - 5.0 מ'.
- מרווח צדדי - 3.5 מ'.
- מרווח אחורי (פרט למגרשים 16 ו-17) - 7.0 מ'.
- מרווח אחורי למגרשים 16 ו-17 - 5.0 מ'.

(ג) מרווחים מינימליים באזור מגורים 2.

המרווחים המינימליים יהיו כמפורט להלן:

- מרווח קדמי (בין גבול המגרש לחזית הכניסות) - 5.0 מ'.
- מרווח אחורי (בין גבול המגרש לחזית אחורית) - 6.0 מ'.
- מרווח צדדי (בין גמלון המבנה לגבול המגרש):
  - בגמלון עם פתחים - 3.6 מ'.
  - בגמלון ללא פתחים - 2.0 מ'.
  - בגמלון ללא פתחים על גבול שביל להולכי רגל - 0.0 מ'.

(ד) הוראות בינוי.

1. רצף קוי המבנה: במבנים הכוללים 2 יחידות ומעלה תישבר רציפות חזיתות המבנה ע"י הסטח היחידות זו לגבי זו ב-2.0 מ' לפחות.
2. מפלסי הבניינים: גובה רצפת קומת הקרקע יהא כמסומן בנספח מס' 1.
3. חניה: משטחי החניה ומקומות מיועדים למוסכים לרכב פרטי הם כמתואר בנספח מס' 1.  
משטחי חניה הינם משטחים בלתי מקורים. מקומות מיועדים למוסכים לרכב פרטי יוחרו כמבנים משולבים בקיר חמך ו/או בגדר המגרש על גבול המגרש, כאשר יתמלאו התנאים ע"ם המתואר בנספח מס' 3. חלל ריק מתחת למוסך או למשטח חניה יהא דינו כדין קומה מפולשת ויישאר פתוח מצד אחד כמתואר בנספח מס' 3.

4. גדרות: גדרות למגרשים בחזיתות הרחוב ולאורך שבילים להולכי רגל ייבנו מאבן זהה ובסגנון בניה זהה לאבן של קירות החפץ. שילוב גדר אבן וסורגי ברזל - מותר. הגובה המקסימלי הכולל לגדר מעל מפלס הרחוב לא יעלה 1.0 מ' מעל לפני קו קרקע סופי בגבול המגרש או עד 2.4 מ' מעל לפני המדרכה, ע"פ הגבוה ביניהם, כמתואר בנספח מס' 3.

גדרות בין חלקות מוחלים לביצוע כגדרות בטון בשילוב עם גדרות רשת. הגובה המקסימלי לבטון - 0.6 מ' מעל לפני הקרקע הסופית הגבוהה יותר בסמוך לגדר + 1.0 מ' גדר רשת.

5. פני קרקע סופיים: השינויים במפלסי פני קרקע סופיים בהתייחס לפני הקרקע הטבעיים בתחום מגרשי הבניה, אסור שיעלו על 1.2 מ'.

8. שטח לשרותים קהילתיים: השטח הצבוע בתשרים בצבע חום מוחתם בקו חום כהה הוא שטח לשרותים קהילתיים. השימוש המסומן בנספח מס' 1 לשטחים השונים הוא בגדר הנחיה לא מחייבת; ניתן יהיה לשנות את השימושים באישור הועדה המחוזית ובלבד ששימושם יהיה למטרות השכונה.

9. שטח פתוח ציבורי : השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי. השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק כהה הוא שטח לשבילים להולכי רגל.

10. דרכים : השטח הצבוע בתשרים בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת או מאושרת. השטח הצבוע בתשרים בצבע אדום הוא דרך חדשה ושטחים לחניה ציבורית. מספר הדרך ודגמתה הם כמתואר בתשרים.

11. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים בתכנית לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מסה יהודה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965; הפקעה זאת יכול שתיעשה ע"י

העברה ללא תמורה. **לפי חוק התכנון והבניה עירונית לתכנית, כתנאי שוו תהיה מתואמת עם**

**ההתחייבות הנתונה לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לתוסף תכנוני או לכל ג'על ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא תוקצה תחייבות והתחייבות ע"פ חוק התכנון והבניה, ואין תחייבות זו באחריות הממשלה כלל בכל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת ע"פ כל חוק ופסי' כל דין.**

**למען הנר כפ"ל מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנק והתחייבות נגדלת בתכנית, אין בהתחייבותנו על התכנית הכרה או תואה פקיעת הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגדר התחייבות ע"פ כל ערכש מהותנו על פ"ו זכויות כלשהן בקרקע ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"פ כל דין, שכן התחייבותנו ניתנת אך ורק מטעמים ממשל תכנונית.**

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

1979  
10.10.79

חתימת בעלי הקרקע:  
חברה לפיתוח ירוני בע"מ

חתימת המתכנן :  
ת א ר י ך

12. חתימות ואישורים (המשך):

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

י"חב מטה יהודה

נחקל ביום 12.11.79

זק מס'

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מרחב מטה-יהודה

חכניה מ.ג.ל מס' 421/א

הועדה המקומית בישיבתה ה- 199

מיום 22.7.79 החליטה להמליץ  
 להסדיר את החכניה הנזכרת להלן

מנכ"ל הועדה מ.ג.ל  
 יוסב נשט מופלג

*מ.ג.ל*

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק הבנייה והבניה תשכ"ה - 1965

**אשור תכניה**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 החליטה בישיבתה ביום 20.5.80  
 לאשר תכניה זו שמספרה 431/א

יו"ר הועדה [Signature]  
 מנכ"ל תכנון [Signature]

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק הבנייה והבניה תשכ"ה - 1965

**הפקדת תכניה**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 החליטה בישיבתה ביום 4/9/79  
 להפקיד תכניה זו שמספרה 421/א

יו"ר הועדה [Signature]  
 מנכ"ל תכנון [Signature]