

מרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מס' מי/701 מבשרת ציוןשנוי לתכנית מתאר מקומית מי/250ושינוי לתוכנית מי/146

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' מי/701, מבשרת ציון, שנוי לתכנית מתאר מקומית מי/250, ושינוי לתכנית מי/146 מבשרת ציון, וסיווגה יהיה "שינוי לתכנית מתאר מקומית" (להלן: התכנית). כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט) ו-3 נספחי בינוי בקנ"מ 1:250 ו-1:20.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-11 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: מבשרת ציון, שטח הנמצא מצפון מערב למרכז קליטה בין קואורדינטות אורך 163850 ו-164150 ובין קואורדינטות רוחב 134400 ו-134600 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.

6. מטרת התכנית: (א) מתן הוראות של תכנית מפורטת בנושאים כגון: קביעת השימושים המותרים למגורים ולשטחי ציבור, חניה, דרכים ואחזקתם, קביעת בינוי והוראות בינוי: העמדת המבנים, מספר הקומות, עיצוב ארכיטקטוני, גגות, מפלסי הבניה, קווי בנין, וכן הנחיות לפיתוח השטח וכיו"ב - הכל עפ"י ניספחי בינוי.
(ב) שינוי יעוד שטח המיועד ליער לשטח שיעודו אזור מגורים 3 מיוחד.
(ג) שינוי יעוד שטח המיועד לאזור מגורים 5 לשטח שיעודו איזור מגורים 3 מיוחד.

- (ד) שינוי יעוד שטח המיועד ליער ולאזור מגורים 5 - לשטח שייעודו "אזור שירותים קהילתיים".
- (ה) שינוי ייעוד שטח המיועד לאזור מגורים 5 - לשטח שייעודו שטח פרטי פתוח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מי/250 מבשרת ציון (להלן, תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו בה מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' מי/701 מבשרת ציון, זו. אולם בכל מקרה בן תהא סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תוכניות אחרות החלות על השטח, תיקבענה הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית: (א) הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

(ב) אזור מגורים 3 מיוחד. השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 3 מיוחד. על שטחים אלה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

(1) אחוזי הבניה בשטח התכנית במגרש א', המיועד לאזור מגורים 3 מיוחד, הם בשיעור 45%.

במגרש א' יבנו 24 יח"ד, ושטח מירבי של כל יחידה הוא 140 מ"ר לרישוי.

(2) השטחים שניקבעו לתת-מגרש, מספר היחידות לתת-מגרש ושטחי הבניה במפלס ± 0.00 יהיו בהתאם לטבלת השטחים לתת-מגרש שבהוראות תכנית זו.

(3) ההנחיות בטבלת התת-מגרשים למבני מגורים כוללים את הבניה שבתחום קוי הבנין, כמפורט להלן: מרפסות מקורות, מרתפים, מחסנים, חדרי כביסה, חדרי הסקה וכיו"ב, המותרים בתת-מגרש, למעט מהלכי מדרגות פנימיות בדירות דו- מפלסיות עד 6.0 מ"ר, מקלט תיקני וחלל מתחת לגג רעפים בכפוף לסעיפים 4 ו-5 להלן.

(4) מקלטים: המקלטים יהיו צמודים לדירות, כמו
בנספח בינוי.

(5) חלל מתחת לגג רעפים לא יחושב בשטח הבניה כל
עוד הוא ניבנה בהתאם להוראות שבתכנית
המיתאר, ולניספח הבינוי.

(6) קו בנין: כפי שמצויין בתשריט על גבי כל
תת-מגרש. קו בנין קדמי יהי מקצה תחום הדרך
הפנימית עד קו המבנה.

(7) קו בנין מחייב: במיגרשים מס' 1, 2, 5, תהיה
חלוקת משנה לכל תת-מגרש, והבניה בין יחידת
דיר אחת למישנה תהיה בקיר משותף ללא
פתחים.

(8) מפלס קרקע ± 0.00 = הגובה של פני הרצוף
בקומת הקרקע יהיה כפי שמצויין על גבי
התשריט בתת-מגרשים חדשים מס' 1, 2, 3, -
בתת-מגרשים חדשים מס' 4, 5, מפלס ה- ± 0.00
יהווה מפלס כניסה, ותותר רק קומה נוספת
מעליו לפי נספחי בינוי. תותר סטיה של עד
 ± 0.50 מ' למפלס הכניסה.

(9) גגות: כל הבנינים ייבנו בגג עליון משופע
ובכיסוי רעפים, והמערכת הסולרית תשולב
בגג. לא יותר מיבנה "קוקיה" בגג הרעפים.

(10) תת-מגרש מס' 6 ייועד לשפ"פ והשימושים
המוגדרים בו יהיו: גינון ומיתקני משחקים
לילדים, צובר למערכת גאז מרכזית, אנטנה
מרכזית לתיקשורת ומיתקן מרכזי לאיסוף
אשפה.

(11) תת-מגרש מס' 7, ייועד לדרך פרטית ואזור חניה, תינתן זכות מעבר לציבור ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.
עבודות תחזוקה ותקון מערכות התשתית בתחום הדרך הפרטית ואזור החניה ואזורים משותפים אחרים בהם עוברות מערכות תשתית יחולו על המועצה המקומית מבשרת ציון.

(12) קירות התמך והגדרות בתת-המגרשים בחזית הפונה לדרך הפנימית ולשטחים הציבוריים ייבנו מאבן טבעית. גובה הגדר מעל פני הקרקע הסופית יהיה 1.05 מ'. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 כולל פרטים מיוחדים. עיבוד האבן וצורתה של הגדר ייכללו בתוכניות הפיתוח. כדי למנוע שפיכת עפר לכיוון הוואדי, קירות התמך והמסלעות לכיוון הוואדי שעל פי נספח מס' 2 (חתכים א'-א' - ד'-ד') ייבנו קודם התחלת ביצוע עבודות הבניה במגרש החדש מס' 4.

(13) טבלת שטחים:

(א) טבלת המגרשים:

מספר מגרש	שטח המגרש במ"ר	סה"כ בניה מקסימלי במ"ר	אחוזי בניה מקסימליים ב-%
א	7,630	3,360	45%
ב	2,850	1,710	60%
סה"כ	10,480	5,070	-

(ב) טבלת תת-מגרשים:

מספר תת- מגרש	שטח התת- מגרש במ"ר	מס' יחידות דיוור	שטח במ"ר במפלס ± 0.00 מקסימלי
1	1,142	4	320
2	1,035	4	320
3	1,440	6	280
4	1,440	6	200
5	984	4	320
6	410	-	-
7	1,178	-	-
סה"כ	7,630	24	1,440

(ג) התכנית המירבית לא תוגבל בתוכנית זו, ובלבד שלא תהיינה חריגות מקווי הבנין ומאחוזי הבניה.

(ג) אזור לשירותים קהילתיים: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום, הוא אזור לשירותים קהילתיים. על שטחים אלה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:
(1) אחוזי הבניה בשטח התוכנית במגרש ב' המיועד ל"אזור לשירותים קהילתיים" יהיו עד 60% משטח המגרש.

(2) שטח מגרש "ב" המיועד לאזור לשירותים קהילתיים יועבר ע"ש הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית בדרך של הפקעה ו/או חכירה לדורות, על פי תנאי המינהל מקרקעי ישראל.

9. תכנית שיכון: תכנית זאת היא תכנית שיכון בהתאם להוראת סעיף 32 לתקנון "תכנית המיתאר המקומית מס' מי/250 - מבשרת ציון".

10. רישום החלוקה:

תוגש תוכנית חלוקה מוסכמת בכל תת-מגרש לפני מתן היתר הבנייה, תוך התחייבות לרישום השטחים הצמודים בעתיד, בלשכת רשם המקרקעין.

11. דרך פרטית

משולבת למעבר

ולחניה

הדרך הפרטית משלבת מעבר הולכי רגל וכלי רכב. רוחב מיסעה לא יעלה על 4.5 מ'. המיסעה תרוצף באבן משולבת. החניות תהיינה לפי נספחי בינוי בתחום של התת-מגרשים. בתחום של כל תת-מגרש תהיינה חניות זהות. בנוסף לשטחים המותרים לבניה תותר בנית חניה מקורה בתוך תחום התת-מגרש עד לשטח מירבי של 15 מ"ר ליחידה, והמבנה יהווה חלק בלתי ניפרד מהבנין הראשי ובתחום קוי הבנין.

12. תנאים למתן

היתר בניה

(א) לא ינתן היתר בניה לבנין אחד או למספר בנינים אלא למספר מינימלי של בנינים בשיעור של 80% מכלל היחידות שעל פי נספח הבינוי, וזאת כדי להבטיח את ביצוע כל תכנית הבינוי המהווה פתרון ארכיטקטוני מקיף.

(ב) תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות מטעם מגישי התכנית שביצוע פיתוח השטח והתשתית ייעשו מלכתחילה בצורה מבוקרת ומתואמת על ידי גורם ביצוע מרכזי אחד.

(ג) הפיקוח על האמור בסעיף (ב) דלעיל יעשה בצורה מבוקרת ע"י גורם מרכזי אחד באישור מוקדם של המועצה המקומית ובתיאום עימה.

(ד) תנאי מוקדם למתן היתר בניה הוא מתן פתרונות שלמים לפיתוח השטח והתשתית על כל מרכיביהם, בדברים כגון: דרכים, מערכת ביוב כללית, מערכת ניקוז כללית, תכנית כללית לגינון ולנטיעות, תאורת חוץ, חנית כלי רכב, סילוק אשפה וכיו"ב.

(ה) לא תינתן תעודת גמר כאמור בסעיף 31 "בתכנית מבשרת ציון", לשום חלק מהשיכון בטרם יושלם בהתאם לתכנית זו.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בתת-מגרש מס' 6 תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד

ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. אנטנה זו תהא משותפת לכלל היחידות במיתחם.

14. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון הארכיטקטוני למערכת הסולרית יוצע ע"י המתכנן לשביעות רצונה של הוועדה לתכנון ולבניה ויהווה תנאי לקבלת היתר בניה.

15. הקלה: ניקבע בזאת (בהתאם לחוק התיכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י תוכנית זו ממצה את כל האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל סטייה מהוראות תוכנית זו תראה כסטייה ניכרת - כמשמעותה בתקנות התיכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית).

16. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק ועפ"י החלטותיה של הוועדה המקומית לתיכנון ולבניה.

אין לנו התנגדות עקרונית להצעת התכנון הנ"ל, אך עלינו להבהיר כי הצעת התכנון כפי שהוצגה איננה מלאה, ויש להשלים אותה בהתאם להוראות החוק והתקנות. בעל ענין אחר בשטח התכנון כל עוד לא הוקמה ועדה ונחתם עמנו הסכם סעיף בגין, ואין תחייבתו זו גאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עפ"י כל דין.

כאמור, אין לנו התנגדות עקרונית להצעת התכנון, ואין כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל תאריך: 24.12.92 מחוז ירושלים

דורית גורן
דורית גורן
אדריכלית

חתימת מגישי התכנית
המועצה המקומית מבשרת ציון

חתימת בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, טל: 254121
ירושלים 94583

חתימת המתכנן
דורית גורן
רח' בן-סירא 18, טל: 252642
ירושלים 94181

16.12.92

תאריך

משרד המגורים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ישור תכנית מס. 401/92
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.1.93 לאשר את התכנית.
סמנ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המקומית