

42 נכ"י
17/8

דף מס' 1 מתוך 4 דפים

1000893

מרחב תכנון מקומי מטה-יהודה
תכנית מס' מי/391 - מבשרת ציון
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית וסיווגה
(א) תכנית זו על כל נספחיה האמורים להלן, תקרא: "תכנית מס' מי/391 - מבשרת ציון".
(ב) התכנית כוללת שינוי מ"תכנית מתאר מקומית מס' מי/250 מבשרת ציון" ולכן סיווגה "שינוי תכנית מתאר מקומית". כמו-כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית
מסמכי התכנית הם: 4 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט) נספח בינוי בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח א') וגליון אחד של חתכים וחזית (להלן: נספח ב'). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית שטחה וגבולותיה
שטח התכנית נמצא מצפון מזרח למרכז הקליטה שבמבשרת ציון בין קואורדינטות האורך 164125/164400 וקואורדינטות הרוחב 134125/154625, בשטח של כ-33.4 דונם, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
4. מטרת התכנית
(א) מתן הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון: קביעת השימושים המותרים (מגורים, חניה, דרכים וכיו"ב), וקביעת בינוי והוראות בינוי (העמדת המבנים, מספר הקומות, עיצוב ארכיטקטוני, מפלסי הבניה קווי הבנין ~~וכיו"ב~~) ע"פ נספחי הבינוי.
(ב) שינוי יעוד שטח המיועד ליער לשטח שיעודו מגורים, שינוי זה מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 מבשרת ציון.
(ג) שינוי יעוד שטח המיועד לאזור מרכז אזרחי לשטח שיעודו איזור שטח פתוח ציבורי, שינוי זה מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/250 מבשרת ציון.

5. תכניות אחרות
 הוראותיה של תכנית המתאר המקומית מס' מי/250 - מבשרת ציון תחולנה בשטח התכנית למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית זו.
6. תכנית שיכון
 תכנית זאת היא תכנית שיכון בהתאם להוראת סעיף 32 לתקנון "תכנית המתאר המקומית מס' מי/250 - מבשרת ציון".
7. תנאים למתן היתר בניה בתכנית שיכון
 (א) לא ינתן היתר בניה לבנין אחד או למספר בנינים אלא לכל הבנינים (שעל פי נספח הבינוי) בעת ובעונה אחת על מנת 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 מבורקת ומתואמת על ידי גורם ביצוע מרכזי אחד.
- (ג) הפיקוח על האמור בסעיף (ב) דלעיל יעשה בצורה מבורקת ע"י גורם מרכזי אחד.
- (ד) על מגישי התכנית ו/או בעלי זכות החכירה בקרקע להבטיח מבנה משפטי הולם בכל הנוגע לנכסים המשותפים לאחזקתם התקינה, לחובות ולזכויות בנדון של בעלי כל דירה, ולאפשרות רישום כל דירה על שם בעליה ללא קשיים הנובעים מגודלם או מהיקפם של הנכסים המשותפים.
- במסגרת מבנה משפטי זה ובמסמכי הרישום יבטיח בעל זכות החכירה בקרקע את זכותה של המועצה המקומית מבשרת ציון לבצע עבודות תחזוקה ותקון מערכות התשתית בתחום הדרך הפרטית ואזור החניה ואזורים משותפים אחרים בהם עוברות מערכות תשתית אשר למועצה המקומית יש בהן ענין.
- (ה) על-מנת לבצע את האמור בסעיף (ד) לעיל, על בעלי זכות החכירה של הקרקע להקים או לדאוג לכך שתוקם לצורך זה חברת אחזקה מיוחדת אשר תהא רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות ועם קבלני משנה (כפי שחברת האחזקה תמצא לנכון). על בעלי זכות החכירה להתחייב על כך מראש כלפי המועצה המקומית להנחת דעתה, כל זאת בנוסף ובתיאום על זכות המועצה לתחזוקה הנזכרת בפסקה (ד) לעיל.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה הוא פתרונות שלמים לפיתוח השטח והתשתית על מרכיביהם בדברים כגון: מערכת ביוב כללית, מערכת ניקוז כללית, תכנית כללית לגינון ולנטיעות, תאורת חוץ, חנית כלי-רכב, סילוק אשפה וכו'.

(ז) לא תינתן תעודת גמר כאמור בסעיף 31 "בתכנית המתאר המקומית מס' מי/250 מבשרת ציון", לשום חלק מהשיכון בטרם יושלם בהתאם לתכנית זו, ובטרם נקבע הגוף האחראי להחזקה התקינה של הגנים, הנטיעות, מערכת הביוב והניקוז וכל מתקן אחר המשותף לשיכון כולו.

(ח) ראה סעיף 9 דלהלן.

(ט) תחולתה של התכנית מותנית מעיקרה בבצוע כל האמור בסעיפים (א)-(ח) וכל סטיה מההוראות יביא לביטולה של התכנית.

(א) הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד תחול ככל מקרה ההוראה המגבילה יותר.

8. הוראות התכנית בגין אחוזי הבניה תכנית הבינוי וכיו"ב

(ב) הבניה בשטח התכנית תהא בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.

(ג) אחוזי הבניה בשטח התכנית הם 60% ונמדדים משטח המגרש הקרוי מגרש א' בתכנית ולא יותר מאשר 15,936 מ"ר - שטח בניה (לרשוי) ואולם יראו בטבלה המפורטת בתכנית הבינוי כבתכנית שבה מוצו מלוא אחוזי הבניה המותרים בכפוף לאמור בסעיף 8 (א) לעיל ולא יותר כל הקלה (ע"פ הוראות לסטיה לא נכרת) בשטח הבניה הנקוב לעיל בדרך של הקלה כפירושה בסעיף 30 של תכנית המתאר מי/250. כל ההוראות שע"פ תכנית המתאר המקומית מי/250 (פרק י"ג) יחולו בשטח התכנית עד כדי-אי סתירה לאמור בה.

תנאי למתן היתר בניה הוא מתן התחייבות בעלת תוקף משפטי מחייב, להנחת דעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מטעם בעלי זכות החכירה של הקרקע לביצוע פיתוח השטח הציבורי הפתוח המסומן כמגרש "ב" בתכנית וכך המעבר המיוחד להולכי-רגל הכלול בו.

9. שטח ציבורי ומעבר מיוחד להולכי-רגל

במסגרת זו יחוייב בעל זכות החכירה על הקרקע בתוך היתר הבניה

לכצע במהלך הכניה ולהשלים לפני השלמתה את פיתוח מגרש "ב" הנ"ל במלואו לרבות: תכנון, פיתוח, שבילים, קירות, תאורה (מחוברת לתאורת הכבישים של הרשות המקומית), גיבון ומערכת השקייה ולמסור את השטח המפותח כולל אחריות לטיב וקליטת צמחיה (לשנה) ללא תמורה לרשות המקומית.

שטח מגרש "ב" דלעיל יועבר ע"ש הרשות המקומית ו/או הועדה המקומית בדרך של הפקעה ו/או חכירה לדורות (ללא תמורה) ע"י היזם ועל חשבוננו מבלי שיהיה זכאי לפיצוי כלשהוא בגין העברה זו אשר ביצועה יהיה תנאי להשלמת האמור בסעיף זה על כל המשתמע ממנו ע"פ הוראות תכנית זו.

10. חתימות המתכנן, היוזם, בעל זכות החכירה, ובעל הקרקע:

א. שבתאי
אשר יצא

עדין
חברה לפיתוח עירוני בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

הרשות המקומית. זמן שנתנו הינה לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיגמר העישה ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיבון ואין התייחסנו זו בהם במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות כגומה לפי כל חזוה ועפ"י כל דין.

אין אנו ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בוויזמתנו על התכנית הכרה או אישור בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל אישורו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן איננו מתחייבים אף ורק מנקודת מבט תכנונית.

מיתחם מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

תאריך: 17 אדר 1980

רשימת מקומות רחבונ וכליניה
ס.ה.ח.ב. ססה-יהודה
מס. 391/4
מס. 200
הועדה המסוימת בישיבתה ה-
החליטה להקליף
מילתפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.
מנהלס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב מטה להגדרה
נחקל ביום 9.30
תיק מס'
משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965
אשרור תכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 14/2/80
להפקיד תכנית זו שמספרה 391/4

אשרור הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965
הפקדת תכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
החליטה בישיבתה מיום 14/2/80
להפקיד תכנית זו שמספרה 391/4