

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י מ ס ה י ה ו ד הת כ נ י ת מ ס ׳ מ י / 431 ג׳

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס׳ מי/431 ג׳, שינוי לתכנית מי/431 ושינוי לתכנית המתאר המקומית מס׳ מי/250 (להלן: התכנית), כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מסורסת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות. בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס׳ 1) וגליון אחד של פרטי גדרות ומוסכים הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס׳ 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 168 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: מבשרת ציון, שטח המוגדר כשכונה ד׳ בתכנית המתאר המקומית מי/250 צפונית מערבית לשכונה ב׳, בין קואורדינטות אורך 163600 - 164250 ובין קואורדינטות רוחב 134750 - 135200, הכל עפ״י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: שינויים בתכנית מס׳ מי/431, הנובעים משינויים בתכנית הבינוי שעיקרם: (א) הגדלת מספר המגרשים החד משפחתיים והקטנת מספר המגרשים הדו-משפחתיים. (ב) קביעת שטח בניה מירבני במגרשים. (ג) שינויים בתואי הדרכים ובחנניות הציבוריות. (ד) שינויים בהקצאות לצרכי ציבור הנובעים מתכנון מפורט של השטח. (ה) שינוי ייעוד משטח יעור לאיזור מגורים 1 ומאיזור מגורים 1 ליעור. (ו) שינוי ייעוד מאיזור מגורים 2 לאיזור מגורים 1. (ז) שינויים בגבולות ובמספר המגרשים. (ח) שינויים במרווחים מינימליים באזור מגורים 1 ו-2.
7. כתיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מי/250 מבשרת ציון, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס׳ מי/431 ג׳ זו.
8. ה ק ל ה : נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ״י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ״י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול ססיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו, תיראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעלפי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (ססיה ניכרת מתכנית) חשכ״ז - 1967.

לרכב פרטי הם כמצוין בנספח מס' 1.
משטחי החניה שעל פי נספח מס' 1 הינם משטחים לא מקורים,
ואסור לקרותם.

מקומות מיועדים למוסכים לרכב פרטי יותרו במבנים משולבים בקיר
תמך ו/או בגדר שעלגבול המגרש, כמתואר בנספח מס' 2. חלל ריק
מתחת למוסך או למשטחי חניה, דינו כדין קומה מפולשת, ויישאר
פתוח מצד אחד, כמתואר בנספח מס' 2.
שטח חניה מקורה כנ"ל, לא יעלה על 20 מ"ר ברוטו.

4. גדרות: גדרות למגרשים בחזיתות הרחוב, בחזיתות אחוריות של
המגרש ולאורך שבילים להולכי רגל, וכך גדרות וקירות תמך מקבילים
לחזיתות הרחוב בתחום המגרש - ייבנו אבן גויל, כמצוין בנספח מס' 2.
תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חזית הגדר לרחוב, בק.מ. 1:100,
בציון חומר הבניה.

גדרות בין מגרשים, הניצבות לכבישים, יכול שתיבנה בכסון
בשילוב עם גדרות רשת. הגובה המירבי של פני הכסון בגדר -
30 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית הגבוהה יותר הסמוכה לגדר.
5. פני קרקע סופיים: השינויים במפלסי פני קרקע סופיים כלפי
פני קרקע טבעית בתחומי המגרש לא יעלו על 1.2 מ', למעט פני
קרקע סופיים משני צידי הכביש, כמצוין בנספח מס' 2.

11. אזור שרותים קהילתיים: השטח הצבוע בתשרים בצבע חום מותחם בקו חום כהה, הוא אזור
שרותים קהילתיים, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית
המתאר המקומית לגבי אזור שרותים קהילתיים.
השימוש המצוין בנספח מס' 1 בטבלת השטחים הציבוריים הוא בגדר
הנחיה לא מחייבת. ניתן יהיה לשנות את השימושים באישור הועדה
המחוזית, ובלבד ששימושים יהיה למטרות השכונה.
לא יינתן היתר לביצוע שינויים בשימושים כאמור לעיל, אלא לאחר
שנמסרה הודעה על כך לבעלי הזכויות במקרקעין ובבניינים הסמוכים,
כדוגמת ההליך שנקבע בסעיף 151 לחוק התכנון והבניה.

12. שטחים למעבר תשתית:
השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק מותחם בקו אדום הוא שטח למעבר
תשתית וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
(1) השימוש בשטח הינו למעבר מערכות תשתית למגרשים הנוגעים.
(2) תאנפטר גישה חופשית לנציגי הרשות לטיפול ואחזקה של
המערכות הנ"ל.
(3) האחזקה והטיפול בשטח למניעת הפיכתו למסדר, הינם באחריות
המגרשים הנוגעים.

(4) המגרשים המפורטים להלן יהיו חלקות רישום נפרדות ויירשמו ע"ש בעלי הקרקע של המגרשים הנוגעים.

מגרש למעבר חשחית	המגרשים הנוגעים
151	63, 61
152	55, 53, 49
153	43, 40
154	106, 104, 102

13. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשרים בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

14. דרכים: הואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשרים.
(א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשרים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשרים בקוים אלכסוניים בשם אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשרים.

15. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוסקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה מסה יהודה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. חתימות ואישורים:

חתימת בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל, בן יהודה 34, י-ם
סלפון: 224121
איתן כהן
מנהל מחלקת ירושלים
נ"ר: חדרה לפיתוח יישובי גליל

חתימת מגיש התכנית:
"ערים" חב" לפיתוח עירוני בע"מ
יפו 169, י-ם. טל: 383333

חתימת המתכנן:
דרור חרובי אדריכל בע"מ
שמאל הנגיד 26, י-ם. טל: 227638

ועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים
נחקל בית
תיק מס'
22.6.88

ת א ר י ך : 24.12.87

ישויות התכנון המוסמכות.

חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ליוזם ע"י השכם מונאט בגינו, ואין החימתו זו טאה בדעים השכנת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות אחרת.

החתימה הזו אינה מהווה אישור או אישור על ידינו השכם או על ידינו הממונה על התכנית הכרה או חתימה על חתימתו על זכותו לבטלו בגלל זכות אחרת או זכות נלשתן בשטח ו/או על חתימתו ניתנת אך ורק בשטח מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

22.6.88

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב מסה-יהודה
מס' 431
357
הועדה המקומית בישיבתה ה-10587
החליטה להמליץ
להמליץ את התכנית הנזכרת לעיל
מנהל מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשרור תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
22.11.88
החליטה בישיבתה מיום
לאשר תכנית זו שמספרה
מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
29.9.87
החליטה בישיבתה מיום
למסקור תכנית זו שמספרה
מחוז ירושלים