

צ'רחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס. מי/468

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שט התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס. מי/468 (להלן : התכנית)
 וסיווגה שינוי תכנית מתאר מקומית מי/250 מבשרת ציון, כמו כן
 כוללת התכנית הוראות של תוכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התוכנית),
 גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט, וגליון
 אחד של נטפח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן נטפח מס. 1).
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית כשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

4. שט התכנית:

כ - 23.7 דונם .

5. מקום התכנית :

(א) מבשרת ציון, השטח הנמצא מצפון לכביש הידוע ברבים בכביש
 שבע אחיות, גוש 30317 חלקה 4 חלק מחלקות 3, 6, 8 (ו) .
 (ב) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי תכנית המתאר המקומית מי/250 ע"י שינוי ייעוד חלק מהשטח
 מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים 2 והגדלת אחוזי הבניה מ-
 35% לכ- 42% .
 (ב) קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדרכים כגון :-
 -קביעת הוראות בינוי בהתאם לנטפח הבינוי .
 -הקצאת שטחים לצרכי ציבור .
 -איחוד וחלוקה מחדש .

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מי/250
 (להלן תכנית המתאר), וכן תכנית מי/250 א', וכן ההוראות שבתכנית
 מס. מי/468 זו .

8. הוראות התכנית :

הוראתיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באב אינם מצוינים במקרא בתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, יחולו בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור המגורים 1 :

השטח הצבוע בתשריט - צבע צהוב הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מי/250 לגבי אזור מגורים 1 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:
(א) השינוי לאמור בתכנית המתאר המקומית מי/250; מספר יחידות הדיור בכל מגרש הוא כמפורט בטבלת מגרשי הבניה ולא תותר בגית יחידות דיור נוספות, אם ע"י חלוקה ואם ע"י הפקדת תכניות מפורטות.
(ב) שטח הבניה המירבי לכל יחידת דיור היא 150 מ' כמפורט בטבלת שטחי הבניה.

10. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בצבע כחום הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מי/250 לגבי אזור מגורים 2 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו, וכן ההוראות הבאות :-
(א) הבינוי בשטח התכנית יהא כהתאם לנספח הבינוי בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.
(ב) אחוזי הבניה הכוללים לבניה במגרשים 11 - 6 יהיו 42% ומחושבים משטח המגרשים החדשים דלעיל, כמסומן בתשריט לרבות שטח הדרכים הפנימיות, שטחי חניה, ירק ומשחק.
(ג) שטחי הבניה והתפלגותם יהיו כמפורט בטבלת שטחי הבניה בתשריט.

11. תנאים מוקדמים להתרת בניה :

(א) אין לבצע כל עבודת בניה הסעונה היתר על פי סעיף 145 לחוק ואין להתיר ביצוע כל עבודה כזו בטרם שותחה, הוכשרה ונסללה מערכת דרכי הגישה הפרטיות הפנימיות האמורות בסעיף 6 לעיל, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית, להחילופין יהיה רשאי מהנדס הועדה המקומית לתת הסכמתו להתרת בניה באם יובטח ביצוע הדרכים הפרטיות כנ"ל למועד גמר הבניה על-פי החתיבויות המונעות כל אפשרות אחרת ועל-פי הסכמה לכך בכתב מטעם כל הבעלים וכל בעלי הזכויות במגרשי הבניה שבתחום התכנית.
(ב) מיט, ביוב, מתקני כיבוי אש ואשפה יהיו כהתאם לדרישות הועדה המקומית ולשבועות רצונה.

- (ג) מקלטים יהיו לפי דרישות הג"א ורשיון בניה ינתן באם כלולה בו תכנית למקלט מאושר. המקלט יבנה בצמידות לקיר הבניין ויוכל להיות עד קו גבול המגרש הפנימי של יחידת הדיור.
- (ד) תאורת רחוב ושבילים תיעשה ע"י היזמים ולשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ה) קבלת רשיונות בניה לבניינים ינתנו עם הגשת תכנית פיתוח הכוללת של כל שטח התכנית, הנגביעה על צורת בניה, טיפול בגגות הבניינים, מפלטי הכניסות לבניינים, אנטנות טלוויזיה, ארובות וכו', הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- (ו) לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים ובין הבניינים.
- (ז) לא תותר הקמת בנייני עזר כגון: מוטכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה, וחדרי מיכלי גז - אלא בקומת הקרקע או כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתוכנן ע"י מחבר התכנית לבנייני מגורים.

12. שטח לבניין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבניין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני ציבור.

13. שטח מכחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי ויותר לבנות בשטח זה 150 מ"ר בניה בקומה אחת אשר ישמש מרכזון חנויות. חזית החנויות תהיה כמסומן בקו סגול בתשריט.

14. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של מטה יהודה, לבניין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.

15. דרכים וזכות מעבר למגרשים פנימיים: (א) השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום בתחום מגרשי הבניה, הם דרכים פרטיות פנימיות לגישת כלי רכב והולכי רגל לכל מגרש ומגרש וכן שטח לחניה ושטחי ירק ומשחק. דרכים פנימיות אלה תחוברנה לדרך הציבורית שבגבול התכנית באמצעות הדרך הפנימית הפרטית.

(ב) בהתאם לנ"ל ובכפוף להעברת התכנית לרשם המקרקעין - ירשמו זיקות הנאה בכל הדרכים הפרטיות, החנויות, שטחי הירק והמשחק לטובת כל המגרשים המסומנים בתשריט התכנית. זיקות הנאה הנ"ל, תהיינה בלתי מוגבלות בכל הנוגע לחופש הגישה והתנועה בהן בכל עת לכל המגרשים ובלתי מוגבלת מבחינת תוקפן לדורות.

(ג) תקיים מחויבות הדדית על פי יחסי יחידות הדיור (לצורך זה החנויות מהוות יח"ד אחת) שבין שני בעלי הקרקעות לגבי פיתוח השטח ותשתיות הת ועל קרקעיות , כן תהיה כנ"ל חלוקת הוצאות הפיתוח והתשתית בין בעלי הקרקעות .

(ד) הדרכים הפרטיות הנ"ל ישארו בבעלות בעלי המגרשים שבתוכם הם נמצאים .

(ה) כל בעלי הזכויות במגרשים המסומנים בתשרים יתחזקו את כל הדרכים, החניות, שטחי הירק והמסחך במשותף על - פי החלק היחסי למספר הדירות שבשטח התכנית .

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוסקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 .

16. ה פ ק ע ה :

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע - (מגישי התכנית) תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי בעלי הקרקע (מגישי התכנית) ועל חשבונם .

17. בצוע התכנית :

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התוכנית יועברו שני עותקים של תוכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא עם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה .

18. חלוקה חדשה :

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרים ולפי החלוקה החדשה המסומנת בתשרים בקווים אדומים .

19. אנטנטה טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

20. קולטי שמש על הגג :

(א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) .

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס הועדה המקומית .

21. היטל השבחה : (א) הוועדה המקומית תגבה היטל בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל השבחה המביע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. חברת אחזקה : תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגיזון, שכילים, שטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו'... והדבר אף יוחנה בתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ומקבלים על עצמם לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית. לשם הבטחה ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

אין לנו ההיגיון עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתאמת
 רשויות ומתכנן המוסמכת.

התימתנו הינה לצדדי ומכונן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובהו ואין תתימתנו על בניה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנתון ו/או כל רשות מאומנת, לפי כל הוזה ונפסי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי לא נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין היטל השבחה הכלול בתכנית, אין תתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בדבר היטל השבחה ו/או תוספת על זכותנו לטעול בגלל הפורענות של בעלי הזכויות כל עוד לא נחתם הסכם, ו/או על כל זכות אחרת. ליתר ברור נציין כי אין לנו זכות להטיל על בעל דין שכן

אחישתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חוקית.
 תאריך: 16 דצ 1983
 מנהל מחלקת תכנון ומבנה
 מנהל מחלקת תכנון ומבנה
 מחלקת תכנון ומבנה

חתימת בעלי הקרקע :-

[Handwritten signature]

דוד כהן
 ת.ז. 545993
 מוצא עליה
 ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' בן יהודה 34
 ירושלים - מיקוד 94583

חתימת מגישי התכנית :-

[Handwritten signature]

דוד כהן
 ת.ז. 545993
 מוצא עליה - ירושלים

חברת "עריט"
 רח' יפו 169
 ירושלים - מיקוד 94341

חתימת המתכנן :-

גדעון יגור - אדריכל ומתכנן עריט
 ירושלים, שמעון הצדיק 28 - טל. 81440

ת.ז. 682705
 שמעון הצדיק 28
 ירושלים - מיקוד 97062

Handwritten signature: *M. M. M.*

168/4-170000 II II 1968

30.10.84

Handwritten signature: *M. M. M.*

1965 - 1968

Handwritten signature: *[Signature]*

168/897

38.83

Handwritten signature: *[Signature]*

1965 - 1968