

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס מי/135 א' קריית יערים
(שינוי לתכנית-מתאר)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/135 א', שינוי לתכנית מס' מי/135 ושינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: "התכנית")
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), 3 גיליונות של נספח בינוי ופיתוח כמפורט להלן: גיליון אחד של תכנית בינוי, גיליון אחד של חתכים, וגיליון אחד של קיר תמד לאורך הקו המפריד בין שטח התכנית ובין אבו-גוש. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
 שטח התכנית כ- 64,2 דונם.
5. מקום התכנית:
 גוש 29534 חלקה 1 (חלק), 2 (חלק) גוש 29535 חלקות 6 (חלק), 19 (חלק), 20 (חלק), 23, 22. גוש 29536 חלקות 23, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 73, 75, 77, 78, 84, 93, 96, 155, 179 שטח בין קורדינטות אורך 134.850-134.350 ובין קורדינטות רוחב 159.800-160.300, הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. הגדלת אחוזי הבניה מ-35% לכ-67% מסה"כ שטח המגרשים שהבניה בהם טרם החלה, ושינוי הוראות הבינוי והפיתוח וקביעת בינוי בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח.
 - ב. יעוד שטחים לבנייני ציבור ושטח פתוח ציבורי.
 - ג. יעוד שטח למסחר.
 - ד. ביטול והתווית דרכים ציבוריות.
 - ה. התווית דרכים משתלבות.
 - ו. איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות התכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מי/200, ההוראות הכלולות בתכנית מי/135, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8. כל הוראות תכנית מי/135 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת על שינוי בהוראות התכנית תראה כסטיה נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית) חשכ"ז - 1967.

9. אזור מגורים
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. במגרשים מס' 2-16 ו-18-21 ו-24-33 ממשיכות לחול הוראות תכנית מי/135 ללא שינוי למעט הוראות הפיתוח שעל פי נספח מס' 3.

ב. שטחי המגרשים למגורים, מספר יחידות הדיור המירבי ושטחי הבניה המירביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן:

שטח בניה מירבי	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	מגרש מס'
702	6	1064	1
1530	18	2665	34
936	8	783	35
936	8	813	36
702	6	627	38
702	6	487	40
702	6	540	41
936	8	778	42
510	6	855	43
1530	18	1980	45
510	6	743	46
936	8	865	48
936	8	984	49
702	6	783	51
234	2	388	53
234	2	531	54
702	6	1365	55
770	9	1905	56
510	6	516	58
1200	10	1119	22
15920	153	19791	סה"כ

ג. שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין למעט מחסנים של עד 12 מ"ר ליח"ד ומקלטים חקנים במקרה שיידרשו ע"י הג"א. המקלטים והמחסנים יהיו בחלק העליון של המגרש במסגרת קונטור הבנין.

ד. גובה הבנין המירבי ומספר הקומות המירבי יהיו בהתאם לחככים טיפוסיים בנספח מס' 2.

ה. במידה ויהיו שינויים במפלסים הסופיים של הכבישים יותר שינוי של ± 1.0 מטר במפלס 0.00 של הבנינים בהתאמה.

- ו. קוי הבנין יהיו בהתאם לנספח מס' 1. מודגש בזאת שקו הבנין מדרך לא יפחת מ-2 מטר, המרחק בין שני בניינים לא יפחת מ-6 מ' וקו בנין לכיוון אבו-גוש לא יפחת מ-6 מ'.
- ז. הגגות בבניינים החדשים יהיו גגות רעפים. גובה גג הרעפים יהיה כמפורט בנספח מס' 2, שיפוע גג הרעפים יהיה בין 22-30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה.
- ח. לא תותר סגירת מרפסות. תותר בניית פרגולות פתוחות מעץ.

10. שטח לבניני ציבור:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור וחלות על שטחים אלה הוראות הבאות:
גובה הבנין המירבי יהיה 10 מטר, מספר הקומות המירבי יהיה שלוש קומות, קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1. השימושים ושטחי הבניה כמפורט להלן:

מגרש מס'	שטח במ"ר	ייעוד	שטח בניה מירבי במ"ר
57	4235	בית כנסת, מקווה	1400
60	583	גן ילדים	150
62	502	גן ילדים, מעון יום	300

11. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה הוראות הבאות:
א. במגרש יבנה מבנה מסחרי בשטח כולל של 300 מ"ר.
ב. מספר הקומות מירבי יהיה שתי קומות, כולל מרתפים.
ג. קוי הבנין יהיו בהתאם למפורט בנספח 1.

12. שטח פתוח ציבורי:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית המתאר. פיתוחם של השטחים הפתוחים הציבוריים יעשה על-ידי ועל חשבון בעל הקרקע והחזקתם תעשה על-ידי ועל חשבון המועצה האזורית מטה יהודה.
ב. ראה סעיף 14 להלן.

13. דרכים:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.
ד. השטחים המסומנים בתשריט בקוים שתי-וערב ברקע הם דרכים משולבות.
ה. רוחב הדרכים הציבוריות ורוחב הדרכים משולבות יהיה ע"פ המסומן בנספח מס' 1.
ו. ראה סעיף 14 להלן.

14. תנאי למתן היתר בניה:
- א. תנאי להוצאת התרי בניה הוא ביצוע קיר התמד לכיוון אבו גוש ע"פ נספח 3, וביצוע הדרך המובילה לקרקע החקלאית בהתאם לסכומים עם המועצה האזורית מטה יהודה. ביצוע הדרך וקיר התמד יחולק לשני הטעים כמפורט להלן:
1. תנאי למתן היתר ראשון בתכנית כולה הוא ביצוע מלוא קיר התמד והדרך לאורכם של מגרשים 56, 31-24, 54 ו-53 כולל בשטחים הציבוריים שביניהם.
2. תנאי למתן היתר ראשון למגרשים 51, 49, 46, 45, 43, 34, 55 ו-57 הוא ביצוע מלוא קיר התמד והדרך לאורכם. כולל בשטחים הציבוריים שביניהם.
- ב. בכל בקשה להיתר בניה למגרשים לאורך התפר עם אבו גוש תופיע שורת צמחיה שנטיעתה תהווה תנאי לתעודת גמר.
15. הוראות בניה באבו:
- א. הבניה תהיה באבו טבעית מרובעת ומסותתת ולא תותר כל בניה באבו נסורה חלקה שאינה מסותתת.
- ב. אבני הפינה יהיו של 15 ס"מ לפחות ביחס לצלע הקצרה.
- ג. עומק האבו בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
- ד. גדרות הבניינים יבנו מאבו מסותת כנ"ל או מאבו טבעית (לקט).
- ה. אבו קודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבו טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
16. הוראות איחוד וחלוקה:
- א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה שעפ"י סימן "ז" לפרק "ג" לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 העתקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר ועדה מחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על-ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
17. הפקעות:
- השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון ובניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש המועצה האזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. אנטנת טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בניינים תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. הולטי שמש על הגג:
תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הקולט יהיה צמוד למישור לגג המשופע והדוודים יוצבו בחלל גג הרעפים.

20. תשתית:
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוד למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי המועצה האזורית מטה יהודה.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

21. תביעות:
א. בכל מקרה שתוגש לוועדה המקומית תביעת פיצויים בגין תכנית זו, ישלמו מגישי התכנית לוועדה המקומית לפי דרישתה את כל הסכומים שיקבעו על ידה כפיצויים.
ב. הבעלים מסכימים בזאת ומתחייבים כאמור בכתב התחייבות החתום על ידם. על פי דרישת היועץ המשפטי לוועדה המקומית.

חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית.
חברה לרכישת חלקות בהרי יהודה בע"מ
רח' בן יהודה 1
ירושלים
טלפון 253161

חברה לרכישת חלקות
בהרי יהודה בע"מ

לו גלרטר, אדריכלים
מעלות דגנים 607/א
ירושלים 97-725
טלפון 02-861479

חתימת המתכנן
לו גלרטר - אדריכלים
משעול ההדס 33
ירושלים
טלפון 861479

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
סרחב ססה-יהודה

חכנית מס' 135/א מ/ר

הועדה המקומית בישיבתה ה- 442

מיום 10.11.91 החליטה להמליץ
להסכים ל את התכנית הנוכחית ל**ל**

מנגד/מוקדם יוטב רצש מוקדם

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

אישור תכנית מס. א.135

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חליטה
ביום 26.4.88 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית

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

הפקדת תכנית מס. א.135

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חליטה
ביום 1992 להסכים ל את התכנית

י"ר הועדה המחוזית