

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מס' מי/במ/520 ג'

(שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא מס' מי/במ/520 ג' שינוי לתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ של 1:2500 (להלן: התשריט) וכן 3 גליונות של נספחים כמפורט להלן:

א. גליון אחד של נספח דרכים הערוך בקנ"מ של 1:2500 (להלן: נספח מס' 1)

ב. גליון אחד של חתכים לדרכים הערוך בקנ"מ של 1:100 (להלן: נספח מס' 2)

ג. גליון אחד של נספח פיתוח לאתר שפיכה לעפר הערוך בקנ"מ של 1:2500 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ-1,900 דונם.

5. מקום התכנית: צור הדסה, שלוחת הר-סנסן מדרום לשוב הקיים. חלקי גושים: 29845, 29854, 29862, 29863, 29864, 29865, 29971

שטח בין קואורדינטות אורך 158.000-160.000 לבין קואורדינטות רוחב 123.000-125.500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת להרחבת צור הדסה כפרבר עירוני הכולל כ-2500 יח"ד, בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200.

ב. שינויים בלתי מהותיים בגבול הבינוי שעל פי תכנית מי/200 וקביעת גבול בינוי חדש.

ג. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים לשטח פתוח ציבורי ולשמורת נוף.

ד. התווית דרכי גישה ודרכים פנימיות חדשות, בטול דרכים מאושרות וקביעת הוראות בדבר פיתוח הדרכים.

ה. קביעת שטח לשפיכת עודפי עפר והוראות בגין הטיפול בו.

ו. קביעת הוראות בדבר שימור ערכי נוף טבעי.

ז. קביעת הוראות בדבר שימור ו/או העתקת עצים וצמחיה.

7. כפיפות לתכנית: על חכנית זו חלוח ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 למעט ההוראות העומדות בסתירה לתכנית מי/במ/520 ג' זו.

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

9. איזור מגורים: השטח המסומן בתשריט בקווים אנכיים בצבע צהוב הוא איזור מגורים וחלוח על שטח זה ההוראות הבאות:

א. (1) תנאי למתן היתר בניה בשטח זה יהיה אישור תכנית מפורטת, הכוללת נספחי בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500, הוראות חלוקה חדשה, והפרשות שטחים לבניני ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים.

(2) קצב הבניה באזור המגורים מחייב הקצאה ובניה של בנייני הציבור בהתאמה הנגזרת מגודל הישוב ומספר התושבים בו.

ב. (1) מספר יחידות הדיור המירבי לא יעלה על 2,500 יח"ד.

(2) בהתאם להחלטת הוועדה לבנייה למגורים מיום 23.7.92, סמכות הוועדות לאישור תכניות מפורטות. כאמור בסעיף 9 א' לעיל, מוגבלת עד ל-600 יח"ד. אישור תכניות מפורטות נוספות להקמת יח"ד מעבר ל-600 יח"ד, מוחנה באישור ובביצוע בפועל של כביש הגישה המחוכנן.

ג. גבול השטח המסומן בתשריט כאזור מגורים מהווה את גבול הבינוי של השכונה.

ד. נקבע בזאת, בהתאם להחלטת הועדה לבניה למגורים מיום 23.7.92, כי תנאי למתן החריג בניה עפ"י חכניות מפורטות כאמור בסעיף 9 א' לעיל, הוא ביצוע חכנית ביוב כוללת לישוב כפי שאושרה ע"י הרשויות המוסמכות.

ה. בחכנית המפורטת תקבע הוראה כי משרד הבינוי והשכון ימנה מפקחים מטעמו אשר יפקחו על ביצוע הבניה להבטחת מימוש החכנית כלשונה.

ו. בהתאם להחלטת הועדה לבניה למגורים בישיבתה מיום 23.7.92, נקבע כי בחכנית מפורטת לאזור המגורים הנמצא מצפון לדרך מס' 3, תקבע רצועת ירק בת 5-10 מטר בהתאם לטופוגרפיה בין המגרשים הבנויים הקיימים לבין המחוכננים.

ז. ראה סעיפים 13, 14 להלן.

השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בחכנית מי/200 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן הוראות סעיף 14 להלן בדבר שילוב עתיקות ארכיאולוגיות בשטח. בחכנית מפורטת כאמור בסעיף 9 א' לעיל ניתן יהיה לקבוע שטחים למתקנים הנדסיים בתחום השטח הפתוח הציבורי.

10. שטח פתוח
ציבורי :

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב ירוק הוא שטח שמורת טבע וחלות על השטח ההוראות שנקבעו בחכנית מי/200 לגבי שמורת טבע וכן הוראות סעיף 14 להלן בדבר שימור עתיקות ארכיאולוגיות.

11. שמורת טבע:

השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים ירוקים מוחסם בקוים ירוקים דקים הוא שטח לשמורת נוף וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה ישומרו ערכי נוף טבעי כגון מצוקים, טרסות וכ"ד, לא תותר פגיעה ו/או שינוי בקרקע הטבעית בו.

12. שמורת נוף:

השטח המוחסם בתשריט בקוים ירוקים דקים הוא שטח לשימור עצים וחלות עליו ההוראות הבאות:

13. שטח לשימור
עצים :

כחנאי למתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה מכוח חכנית זו ו/או מכוח החכנית המפורטת כאמור בסעיף 9 א' לעיל, הוא בדיקת אפשרות שימורם או העתקתם של עצים אלון תולע הקיימים בשטח במטרה שלא יפגעו, וכן העתקת חלמוניות המצויות באיזור. הכל בתאום עם החברה להגנת הטבע.

14. אתר עתיקות:
השטח המותחם בקו חום כהה הוא שטח עתיקות.
שטח זה ישומר וישולב בשטח הפתוח הציבורי, עפ"י הוראות
שהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת כאמור בסעיף 9
א' לעיל. תנאי לכל פיתוח יהיה תאום עם רשות העתיקות.

15. שטח לשפיכת עודפי עפר:
השטח התחום בתשריט בקו סגול הוא שטח לשפיכת
עודפי עפר וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. כל עודפי העפר שיווצרו כתוצאה מהבניה והפיתוח בשטח
התכנית יפוננו לאתר זה.

ב. הטיפול והפיתוח בשטח זה יהיו בהתאם לנספח מס' 3.

ג. על מנת להבטיח ביצוע נאות ומניעת מטרדים,
הטיפול, המילוי, ההידוק והשיקום של אתר השפיכה
יבוצע בשלבים, בתאום עם היועץ לאיכות הסביבה
בוועדה המחוזית.

16. דרכים:
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט ובנספחים
מס' 1 ו-2.

א. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אופקיים בצבע אדום
הם דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אנכיים בצבע אדום
הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום
הן דרכים לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. מכוח תכנית זו ניתן יהיה להתיר עבודות הכרוכות
בסלילתם של כבישי גישה ומערכת הדרכים הפנימיות שעל
פי התשריט. ביצועם יהיה בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2.

ה. תנאי למתן היתר בניה לדרכים ולקירות התומכים אותן
יהיה מתן התחייבות להנחה דעת היועץ המשפטי לוועדה
המקומית מטעם המבצע בדבר הטיפול בשפכי העפר
והחציבה ופינוי שפכים אלה לאתר לשפיכת עודפי עפר
כאמור בסעיף 14 לעיל.

ו. הקירות התומכים יצופו אבן גזית מסותחת או אבן
גויל, או סיליקט דמוי אבן בלבד או יהיו עשויים
ממרכיבים טרומיים מבטון מזויין. ובכלל זה קירות
נוי גנניים ממולאים אדמה.

ז. ראה סעיף 13 לעיל.

השטחים המיועדים לדרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. הפקעה:

א. המועצה האזורית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

ב. לא יוצא היחר בניה במקרקעין קודם ששולם היחר ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונה את כל עבודות התשתית הקשורות לדרכים, ובכלל זה קווי ביוב ו/או ניקוז, תאי ביוב ו/או הכנות לתאורת רחוב, מים וחשמל וכדומה (להלן: עבודות התשתית). בתחום תכנית זו ו/או התכנית המפורטת כאמור בסעיף 9 א' לעיל, כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית.

19. תשתית:

מגישי התכנית יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה המקומית. כמו כן, אחראי מגיש התכנית לחקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין חת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, קו טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינחן כחב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה האזורית מטה יהודה.

יובטח שקוי החשמל, כולל קוי מתח גבוה ונמוך יהיו חת-קרקעיים. לא תותר הקמת שנאים על עמודים בשטח התכנית או בשטח הדרכים.

20. חחנת טרנספורמציה:

כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמתן של 10% מיחידות הדיור ו-10% מסה"כ בניני הציבור בהתאם להוראות התכנית המפורטת כאמור בסעיף 9 א' לעיל.

21. חוקף התכנית:

מ.מ.י. - מחוז ירושלים
 פנימי
 מנהל מחלקת מיפוי ומדידות
 נ.ה.ג.ה. מרדכי וואקלס
 מנהל מחלקת מיפוי ומדידות

אין לנו התנגדות עסקית להצטרף למכרז שיו תחיה
 מוצאמת עם רישום הסכמך והסכמתך.
 החלטתנו הינה לגבי הבנון בלבד, אין בה שום
 כל זכות ליוזם בהחלטת או לכל בעל ענין אחר בשטח
 החכנית כל עוד לא נקבעת השטח נחתם עכ"פ הסכם
 מוגמל ביינו, העך המכרזנו או באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות נשיאת המזן ו/או כל רשמת מסמכת, לפי
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בהה כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהחנית, אין בהחיתתנו
 על החכנית הכרה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 דיתור על זכותנו לכסלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על שום זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת החוזרת לנו סמך הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן החלטתנו ניתנת אן ורק מנקודת מבט חכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 1.11.92 מחוז ירושלים

חתימה:

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 בן יהודה 34, ירושלים
 מס' 02-254127
 מחוז ירושלים

בעלי הקרקע:

מסכים לביצוע הת
 משרד הבינוי והשיכון
 האגף לבניה כפרית, המחוזות כל שטח לביצוע הריסות אבן
 רחק הלל 23, ירושלים
 תאריך: 11.11.92
 ס/מנהל מחוז ירושלים / ס/מנהל המחוז
 אדריכל נ. גורלי
 רח' ביח הדפוס 3, גבעת שאול, ירושלים
 טל' 02-513040

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

י. א. א.

תאריך: 10/92

משרד המינים מחוז ירושלים
 תאריך: 22.11.1990
 מס' 83-752
 מנהל המחוז

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה מקומית
 שם: א. א. א.
 חתימה: