

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה - מחוז ירושליםתכנית (מפורטת) מס' מי/195 ג'שינוי לתכנית מתאר מקומית למטה יהודה מי/200ושינוי לתכנית מס' מי/195

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית (מפורטת) מס' מי/195 ג' (להלן התכנית). תכנית מס' מי/195 ג' שינוי לתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מי/200 ושינוי לתכנית מס' מי/195 ושינוי לתכנית מי/195 ג' (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200. גליון אחד של תכנית פיתוח הערוך בק.מ. 1:200. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: 5.04 דונם בקירוב.

<u>אחוזים</u>	<u>דונם</u>	<u>תכנית קיימת ומאושרת:</u>
93.5%	4.71	שטח גינון פתוח
6.5%	0.33	שטח לחקלאות
100%	5.04	
<u>תכנית מוצעת:</u>		
57.0%	2.89	שטח לתחנה לשרותי דרך
43.0%	2.15	כביש חדש
100%	5.04	

חלקים מחלקות 33, 34, ו-35 בגוש 30290  
שטח בין קואורדינטות אורך 127625, 127375 ובין  
קואורדינטות רוחב 170400, 170300 הכל עפ"י הגבולות  
המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח חקלאי ומשטח פתוח לגינון  
לשטח לתחנה לשרותי דרך.

ב. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח ודרכי גישה בשטח  
לתחנה לשרותי דרך הכוללת תחנת דלק ושטח מסחרי.

ג. קביעת שטחי בניה מירביים לתחנה לשרותי דרך.

ד. בשטחי הבניה יותרו השימושים המסחריים הבאים:  
מסעדות, חנויות ומשרדים לשימוש המתקן בלבד.

ה. קביעת קווי בנין מירביים לתחנת הדלק ולשימושים  
המסחריים.

ו. אחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר  
למרחב מטה יהודה מי/200 ובתכנית המתאר המקומית  
למטה יהודה, להלן תכניות המתאר) לרבות השינויים להן  
שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס'  
מי/195 ג' זו.

8. שטח לתחנה

לשרותי דרך: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אדום  
הוא שטח לתחנה לשרותי דרך וחלות על שטח זה ההוראות  
הבאות:

(א) בשטח זה תוקם תחנה לשרותי דרך ומבנה תחנה  
ומבנה שירותים בהתאם לנספח הבינוי.

(ב) תחנת התדלוק תהא מדרגה ג' בהתאם לתמ"א 18.

(ג) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה דלהלן  
 והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים  
 לרבות הפונקציות הדרושות לתפעול תחנת התדלוק כגון  
 משרד, שרותים, מחסן שרות וכד'. לא נכללים שטחי  
 גגות ומרפסות. בהיתר הבניה תתאפשר חריגה של עד 10%  
 מהשטחים המפורטים בטבלה.

טבלת שטחי הבניה

שטחים לשימושים עקריים	מרחבים מוגנים קומתיים/מקלט	שטחי שירות מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים
משקדי התחנה	57 מ"ר	10 מ"ר
(או לפי דרישת הג"א)		
שרותים ציבוריים	40 מ"ר	13 מ"ר
	97 מ"ר	10 מ"ר

סה"כ 120 מ"ר ברוטו.

(ד) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי  
 והפיתוח ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו  
 נקודה בטוש אדום.

(ה) תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפ"י סעיף 145  
 לחוק בשטח לתחנה לשרותי דרך הוא ביצוע דרכי הגישה  
 לאתר בתחום דרך חברון בתאום עם משרד התחבורה.

(ו) חומר הבניה למבנה הראשי, מבנה התחנה וקירות  
 הפיתוח יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר שימוש  
 בחומרים כגון פלדה, בטון וכד' לאלמנטים  
 קונסטרוקטיביים מיוחדים באישור הועדה המקומית. כל  
 משטחי הגגות במבנים יצופו ויעובדו עם משטחים  
 בחומרים משתלבים בסביבה, להנחת דעתו של מהנדס  
 הועדה המקומית.

(ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין או  
 בקרבתו על עמודים אלא בהתאם להוראות חוק העזר  
 לירושלים, שילוט התש"מ 1980 ובתאום עם האגף לאיכות  
 הסביבה במועצה האזורית מטה יהודה או בהתאם להוראות  
 שיקבעו לגבי שילוט בתחום דרך חברון.

(ח) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.  
(א) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הוא שטח של חניה פרטית.

9. חניה פרטית:

(ב) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא שטח מוגדר כזיקת הנאה לציבור.

(ג) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

10. דרכים:

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

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לכצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ומגישי התכנית ועל חשבונם. הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות בצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבניה.

11. בצוע התכנית:

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

12. חלוקה חדשה:

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

1. תחנת טרנספורמציה:  
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
15. אנטנות רדיו וטלוויזיה:  
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על הגג:  
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו 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 העיר.
17. היטל השבחה:  
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
18. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שכתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
19. 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 ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מועצה איזורית מטה יהודה.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מחקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

20. תוקף תכנית הבינוי:

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' מי/195 ג' זו.

21. שינויים:

הוועדה המקומית, באשור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין, ובכפוף לאמור בסעיף 8 דלעיל. (א) יש למלא את כל הדרישות על פי תמ"א 18 לנושא היתרי בניה. (ב) הבניה תבוצע בשטח התכנית בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.

22. תנאים לקבלת היתר בניה:

(ג) מקום שקיימת אי התאמה בין נתונים שנקבעו בהוראות התכנית או בתשריט או בנספח הבינוי, הנתון הקובע הוא הנתון שסייגיו מרובים יותר.

(ד) מקום שהבניה על פי נספח הבינוי אינה מאפשרת לכלול את כל זכויות הבניה שנקבעו בהוראות התכנית, יש לדאות בבניה על פי נספח הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא ינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך.

(ה) תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור דשויות התימור.

(ו) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות העתיקות.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא נקיטת אמצעים למניעת דליפת דלקים לשביעות רצון השירות ההידרולוגי.

בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום). תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הגשת תכנית פיתוח השטח הכוללת נטיעות להנחת דעתו של מהנדס המועצה. הפיתוח יבוצע בד בבד עם הבניה בשטח ויהיה תנאי לקבלת תעודת גמר העבודה. לא תוקם תחנת טרנספורמציה בשטח אלא בכפוף לאישור מוקדם של המחלקה לשיפור פני העיר בדבר רעש ומיטרדים שעלולים להגרם. תנאי זה יהא תנאי מתנאי היתר הבניה של הקמת תחנת הטרנספורמציה או הגנרטור.

24. הוצאות  
התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מטה יהודה  
25-05-1998  
דאד נכנס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מטה יהודה  
תכנית מס' 198/א  
הועדה המקומית בישיבתה ה-1  
מיום 21.5.98 החליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנוכרת לעיל.  
יושב ראש הועדה

חתימת מגישי התכנית:  
שם: קבוץ רמת רחל  
כתובת: ד.נ. צפון יהודה, רמת רחל  
טל': 02 702888

חתימת בעלי הקרקע:

שם: מינהל מקרקעי ישראל  
(בחכירת קבוץ רמת רחל)

התקנת הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מטה יהודה  
מיום 21.5.98 החליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנוכרת לעיל.  
יושב ראש הועדה

קבוץ רמת רחל

חתימת המתכנן:

שם: שוקן אדריכלים - ה. שוקן, ד. אסייג בע"מ  
ת.ד. 53449 ירושלים 91531

שוקן אדריכלים  
ה. שוקן ד. אסייג בע"מ  
רחבי דרוזים 4  
ת.ד. 53449 ירושלים 91531  
טל' 717860 פקס. 2

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 198/א  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 3/98 ביום 21.4.98  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

תאריך: 1.5.98