

10

1-2022

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

חכניה בנין ערים מפורטת מס. מ/237

(שינוי מס. 1/74 לחכניה מפורטת מבשרת ציון מס. ג/155)

----- מבשרת ציון - איזור א' -----

- 1. שם החכנית
חכניה זו חיקרא חכניה בנין ערים מפורטת, מבשרת ציון - איזור א', להלן: "החכנית".
- 2. מטמכי החכנית
א. החשריט המצורף יהווה חלק בלתי נטרד מהחכנית בכל הענינים הכלולים בחשריט ובחכנית, להלן: "החשריט".
ב. חכניה בינוי בקנה מידה 1:500.
ג. שני החכים עקרוניים בקנה מידה 1:250.
ד. 11 דפי הוראות בכחב.
- 3. גבולות החכנית
חחום החולה החכנית הוא בגבולות הקו החכול המסומן בחשריט.
- 4. מקום החכנית ושטחה
מקום החכנית במחוז ירושלים בשטח שימוט מועצה מקומית מבשרת-ציון, ושטח החכנית כ-119 דונם.
- 5. מטרת החכנית
תכנון מפורט של רובע מגורים שיכלול:-
איזורי מגורים;
שטחים לבניני ציבור;
שטחים מחוחים ציבוריים ופרטיים.
איזור מגורים לתכנון בעתיד.
מערכת דרכים וחניות.
- 6. בעל הקרקע
בעל הקרקע הנו מינהל מקרקעי ישראל.
- 7. היוזם
"ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ, להלן: "החברה".
- 8. המחכנן
ש. אהרונסון בע"מ - אדריכלים, מחכנני ערים, אדריכלי נוף.
- 9. כפיפות החכנית
החכנית כפופה להוראות, לתנאים ולהגדרות של חכנית מפורטת מבשרת-ציון יג/155, כפי שהם בחוקף בכל עת - למעט באותם דברים לגביהם החכנית קובעת במפורש כי הם שונים מהאמור בחכנית מפורטת מבשרת-ציון יג/155.
- 10. חקעה
השטח המיועד לרכיסי חניה, שטח ציבורי פתוח והשטחים לבניני ציבור, למעט השטח למבנה מסחרי ומבנה טרנספורטאטור כפי שיוקבע בחכנון מפורט - יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לפי חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, סעיף 188.

11. טבלה חלוקת האזורים

סוג הבניין	סה"כ שטח		שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס. המגרש	מס. יח"	הצבע בתשריט	ה א ז ו ר
	דונם	אחוז					
חד משפחתי	8.60	7.3	600	1-12	12	צהוב בהיר	מגורים 1
דו משפחתי	15.60	13.1	600	13-38	52	צהוב כהה	מגורים 2
בתים טוריים	30.40	25.3	חכנית מפורטת	39-52	165	כהום	מגורים 3
בניה מדורגת	10.70	9.0	חכנית מפורטת	53-62	39	הכלה	מגורים 4
	8.50	7.2	חכנית מפורטת	63	חכנית מפורטת	לא צבוע	חכנון בעתיד
	8.50	7.2	1220	64-66	4	חום	בניני צבור
	13.45	11.5				ירוק בהיר	שטח פתוח צבורי
	2.60	2.4				ירוק כהה	שטח פתוח פרטי
	25.20	21.2					דרכים וחניה ארום
					268	סה"כ	
100.0		118.80					

12. איזור מגורים 1 - מגרשים לבניה חד משפחתית:

- 12.1 איזור מגורים 1 כל השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב בהיר יהיו איזור מגורים 1.
- 12.2 מספר בתים על מגרש על כל מגרש מותר להקים בית חד משפחתי למגורים בלבד.
- 12.3 שטח מגרש מינימאלי למרוח האמור בחכנית מפורטת מבשרת ציון יג/155 - שטח מגרש מינימאלי לבניה לא יפחת מ-600 מ"ר.
- 12.4 מירווחים למרוח האמור בחכנית מפורטת מבשרת ציון יג/155, יהיו המירווחים המינימאליים כדלקמן: מרווח קדמי 5 מ', מרווח אחורי 6 מ' ומרווח צדדי - 4 מ'.
- 12.5 שיעורי בניה על מגרש מותר לבנות 25% בקומה אחת ו-30% בשתי קומות.
- 12.6 גובה הבניינים לא יוקם כל מבנה במספר קומות העולה על שתיים או בגובה העולה על 7.0 מ' הנמדד אנכית מכל נקודה של הבניין, מחגג אל מפלס הקרקע הטבעי.
- 12.7 בניה על עמודים לא תותר בניה על עמודים וכל המסדיים יהיו סגורים וחומר הבניה שלהם כפי שעיף 12.8.
- 12.8 חומר בניה הבניינים ייבנו מחזיתות אבן גזיה מרובעת בעיבוד טובה או חאמי בשורות או בבניה רומית.
- 12.9 מבנה הגגות כל הגגות יהיו גגות שטוחים עם מעקה אבן כפי שעיף 12.8 בגובה של 1.10 מ' לפחות.

- 12.10 מתקנים על הגג
 א. כל מיכל על הגג, הכולס מעל לכרכב המעקה, יתוייב בכיסוי מכונה, מחומר כשל החזיחות.
 ב. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג.
 ג. לכל בית תוקם אנטינת טלויזיה אחת בלבד ויוחנה בהיתר בניה מיוחד.
- 12.11 קירות חומכים
 א. קירות חומכים ייבנו מאבן סבעית בלבד.
 ב. הגדרות ייבנו מאבן דבש והקופינג מאבן.
 ג. גובה מינימאלי של הגדרות = מסר אחד.
 ד. לא ייבנו קירות חומכים בגובה העולה על שני מסר, אך במידה ויש צורך בקיר תומך הגבוה משני מסר - חיבנה מדרגה אופקית בעומק של מסר אחד לפחות והקיר התומך יימשך מאחוריה.
 ה. בניה הגדרות באישור החברה.
- 12.12 מרפסות זיזיות
 לא תותר בניה מרפסות זיזיות.
- 12.13 מקלס
 בהתאם לקהנות.
- 12.14 בנין עזר
 למרות האמור בתכנית מפורטת מבשרת ציון יג/155 לא תותר בניה בנין עזר.
- 12.15 חניה
 מתן היתר בניה יותנה כחכונן וביצוע בהתאם לאישור הוועדה המקומית, של תכנית חניה כחתומי המגרש בשיעור של לא פחות ממקום חניה אחד לכל יחידת דיור.
- 12.16 מתקנים במגרש
 א. מתקני אשפה סגורים ייבנו בצדר כהתאם לסטנדרטים הנהוגים בעיריית ירושלים ובמיקום לפי תכנית בינוי מפורטת ויאושרו סופית ע"י נציג החברה.
 ב. מתקן חליה כביסה יותקנו בחצר אחורית בלבד ויאושרו סופית על ידי נציג החברה.
- 12.17 גובה כניסה גובה כניסה למבניה (00) לפי תכנית בינוי מפורטת למכנים
13. איזור מגורים 2 - מגרשים לבניה דו משפחתית:
 13.1 אזור מגורים א. כל השטחים הצבועים כחשרים בצבע צהוב כהה יהוו אזור מגורים 2.
 ב. העמדת הכנינים תהיה כפי שיקבע להנחת דעת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בשלב של התרת בניה על פי תכנית כללית שתצורף לבקשות להיתרי הבניה.
- 13.2 מספר בתים על מגרש
 על כל מגרש מותר להקים בית דו משפחתי אחד בלבד.
- 13.3 שטח מגרש מינימאלי
 - שטח מגרש מינימאלי לבניה לא פחות מ-600 מ"ר.
- 13.4 מרווחים
 א. למרות האמור בתכנית המפורטת מבשרת ציון יג/155 - המרווחים המינימאליים יהיו כדלקמן:
 מרווח קדמי 5 מסר, מרווח אחורי 6 מסר מרווח צדדי כפי שיקבע להנחת דעת הוועדה המקומית והוועדה המחוזית בשלב של התרת הבניה על פי תכנית בינוי כללית שתצורף לבקשות להיתרי בניה.
 ב. והיה ויוכת לכביעות רצונה של הוועדה המקומית שמגרש מספר 14 מקמש לבניה לצרכי מגורים של נכי (באמצעות האגף לשיקום של תשרד הבטחון) - תוכל הוועדה להויר קוי. בניה חויגים-למבנה זה- על מנת לאפשר ניצול כל אחוזי הבניה בקומה אחת.

5. 13 שיעורי בניה על מגרש מותר לבנות 20% בקומה אחת ו-40% בשתי קומות.
6. 13 גובה בנינים לא יוקם כל מבנה במספר קומות העולה על שחיס או בגובה העולה על 7 מ' הנמדד אנכית מכל נקודה של הבנין, כולל חגג אל מפלט הקרקע הטבעי.
7. 13 בניה על עמודים לא תותר בניה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים וחומר הבונה כפי סעיף 13.8.
8. 13 חומר בניה הבנינים ייבנו אבן גזית סרובעה בעיבוד טובזה או חאמי בשורות או בכניה רומית.
9. 13 מבנה הגגות כל הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד עם מעקה בנוי אבן, כפי סעיף 13.8, בגובה של 1.10 מ' לפחות.
10. 13 מחקנים על הגג א. כל מיכל על הגג, הבולט מעבר לכרכוב המעקה, יחויב בכיסוי מבונה מאוחו חומר בניה של החזיתות.
ב. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג.
ג. לכל ביה דו משפחתי תותר הצבת אנטינת טלוויזיה אחת בלבד ויותנה בחיחר בניה מיוחד.
11. 13 קירות חומכים וגדרות א. קירות חומכים ייבנו מאבן סקעיה בלבד.
ב. הגדרות ייבנו מאבן דבש וקופינג מאבן.
ג. גובה מינימאלי של הגדרות - מטר אחד.
ד. לא ייבנו קירות חומכים בגובה העולה על שני מטר - אך במידה ויש צורך בקיר חומך הגובה משני מטר - חיבנה מדרגה אופקית בעומק של מטר אחד לפחות וחקיר החומך יימסך מאחוריה.
ה. בניה הגדרות באישור החברה.
12. 13 מרפסות זיזיות לא תותר בניה מרפסות זיזיות.
13. 13 מקלט בהתאם לתקנות.
14. 13 בעין עזר למרוח האמור בחכנית מפורטת מבשרת ציון יב/155, לא תותר בניה בנין עזר.
15. 13 חניה מחן היתר בניה יוחנה בחכנון וביצוע בהתאם לאישור הועדה המקומית, של חכנית חניה בחומי המגרש בשיעור של לא פחות ממקום חניה אחד לכל יחידת דיור.
16. 13 מחקנים במגרשים א. מיקום מחקני האשפה, בהתאם לסטנדרטים של עיריית ירושלים, יקבע בחכנית הגשה של הבנין ויאשרו סופית על ידי נציג החברה.
ב. מחקני חליה כביסה יוחקנו בחצר האחורית בלבד ויאשרו סופית על ידי נציג החברה.
17. 13 הגשת חכנית לבניה מחן היתר בניה במתחם איזור מגורים 2 - יוחנה בהגשת חוכנית הכוללת טחוח מפורט של כל המתחם בקנה-מידה 1:250 לרבות חתכים-וחזיתות (של כל מתחם).
18. 13 גובה הכניסה למבנים גובה הכניסה למבנים (האפס-אפס) -לפי חכנית בינוי מפורטת.

14. איזור מגורים 3 - מגרשים למגורים תוריים.

1. 14 איזור מגורים 3 חיים הצנועים בחשרים בצבע כתום - יהוו איזור מגורים. 3.
2. 14 מספר יחידות דיור על מגרש על מגרש יחידות דיור על כל מגרש כמפורט בחשרים ובטבלת ב שטחי המגרשים.
3. 14 מירווחים למרות האמור בחכנית מפורטת מבשרת ציון יג/155, יהיו המרחמים לפי חכנית בינוי מפורטת.
4. 14 שיעורי בניה לכל יחידת דיור מותר לבנות שטח רצפה לרישוי שלא יעלה על 150 מ"ר, גם בשתי קומות.
5. 14 גובה הבנינים לא יוקם כל מבנה במספר קומות העולה על שתיים או בגובה העולה על 7 מ', הנמדד אנכית מכל נקודה של הבנין, להוציא הגג, אל מפלס הקרקע הסביבי.
6. 14 בניה על עמודים לא תותר בניה על עמודים וכל המסדרים יהיו סגורים ובחומר הבניה כפי סעיף 14.7.
7. 14.7 חומר בניה הבנינים ייבנו מחזיתות אבן גזית מרובעת בעיבוד טובה או חמסי בשורות או בבניה רומית.
8. 14.8 מכנה הגגות כל הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד עם מעקה אבן, כפי סעיף 14.7 בגובה של 1.10 מטר לפחות.
9. 14.9 מחקנים על חגג א. כל מיכל על הגג, הבולט מעבר לכרכוב המעקה, יחוייב בכיסוי מבונה מאותו חומר בניה של החזיתות.
ב. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג.
ג. לכל בית טורי חוצב אנטינה טלוויזיה מרכזית אחת בלבד ויוחנה בהיחור בניה מיוחד.
10. 14.10 קירות חומכים וגדרות א. קירות חומכים ייבנו מאבן טבעית בלבד.
ב. הגדרות ייבנו מאבן דבש והקומינג מאבן.
ג. גובה מינימאלי של הגדרות - מטר אחד.
ד. לא ייבנו קירות חומכים בגובה העולה על שני מטר, אך במידה ויש צורך בקיר חומך הגובה משני מטר - חיבנה מדרגה אופקית בעומק של מטר אחד לפחות והקיר התומך יימשך מאחוריה.
11. 14.11 מרפסות זיזיות לא תותר בניה מרפסות זיזיות.
12. 14.12 מקלס בהתאם לתקנות.
13. 14.13 בניני עזר למרות האמור בחכנית מפורטת מבשרת ציון יג/155, לא תותר הקמה בנין עזר.
14. 14.14 מחקנים במגרשים מחקני חלית כביסה יוחקנו בחצר האחורית ויאשרו סופית על ידי נציג החברה.
15. 14.15 חניה יוחקנו מגרשי חניה כחלק בלתי נפרד מחכנית הבינוי המפורטת, לפי מקום חניה אחד לכל יחידת דיור.

14.16	מחקני אשפה	מיקומם של מחקני אשפה - לפי חכנית הבינוי המפורטת.
14.17	הגשת חכנית לבניה	מתן היתר בניה במיחחס איזור מגורים 3, יוחנה בהגשת חכניות הכוללות פיוח מפורט של כל המיחחס בקנה מידה 1:250, לרבות חחכים וחזיתות (של כל המיחחס).
14.18	גובה הכניסה למבנים	גובה הכניסה למבנים (האפס-אפס) - לפי חכנית בינוי מפורטת.
15	איזור מגורים 4 - מרשים לבניה בחיס מדורגים.	
15.1	איזור מגורים 4 כל השטחים הצבועים בחשרים בצבע חלח - יהו איזור מגורים 4.	
15.2	מספר יחידות דיור על מגרש	מספר יחידות דיור על כל מגרש כמפורט בחשרים ובטבלת חישוב שחי המגרשים.
15.3	מירווחים	למרות האמור בחכנית מפורטת מבשרה ציון יג/155, יהיו המירווחים לפי חכנית בינוי מפורטת.
15.4	שיעורי בניה	לכל יחידה דיור מוחר לבנוח שטח רצפה לרישוי שלא יעלה על 130 מ"ר ליחידת דיור.
15.5	גובה הבנינים	א. המבנים יהיו מדורגים בלבד ומספר הדורגים - לפי חכנית בינוי מפורטת. ב. לא יוקם כל מבנה מדורג בגובה העולה על 7 מטר הנמדד אנכית מכל נקודה של הבנין אל מפלס הקרקע הטבעי.
15.6	בניה על עמודים	לא חותר בניה על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים וחומר הבניה שלהם כפי סעיף 15.7.
15.7	חומר בניה	הבנינים ייבנו מחזיתות אבן גזית מרובעת בעיבוד טובה או חאמי בשורות או בבניה רומית.
15.8	מבנה הגגות	א. כל הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד עם מעקה בנוי אבן לפי סעיף 15.7 בגובה של 1.10 מ' לפחות. ב. בגגות המשמשים כמרפסות - חותר הקמת מעקה קל; מותנח באישור מוקדם במסגרת היתר הבניה.
15.9	מחקנים על הגג	א. כל מיכל על הגג, הבולט מעבר לכרכוב המעקה, יחוייב בכיסוי מבונה מאותו חומר בניה של החזיתות. ב. לא חותר הצבה דודי שמש על הגג. ג. לכל ביח מדורג תוצב אנטינה שלווזיה מרכזית אחת בלבד וחוננה בהיתר בניה מיוחד.
15.10	קירות חומכים וגדרות	א. קירות חומכים ייבנו מאבן טבעית בלבד. ב. הגדרות ייבנו מאבן דבש וחקופינג מאבן. ג. גובה מינימאלי של הגדרות - מטר אחד. ד. לא ייבנו קירות חומכים בגובה העולה על שני מטר; אך במידה ויש צורך בקיר חומך הגבוה משני מטר - חיבבה מדרגה אופקית בעומק של מטר אחד לפחות וחקיף ההומך יימשך מאחוריה. ה. בניה הגדרות באישור החכרת.

מקלט	15.12	בהחאס לתקנות.
בנין עזר	15.13	למרוח האמור בתכנית מפורטת מבשרח ציון יג/155, לא תוחר בניה בנין עזר.
מחקנים במגרשים	15.14	מחקני חליח כביסה יוחקנו בחצר האחורית זיאושרו סוסית על-ידי נציג החברה.
חניה	15.15	יוחקנו מגרשי חניה כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי המפורטת לפי מקום חניה יוזר לכל יחידת דיור.
מחקני אשפה	15.16	מיקומם של מחקני האשפה לפי תכנית בינוי מפורטת.
הגשת תכנית לבניה	15.17	מתן היתר בניה במיחחס איזור מגורים 4 - יותנה בהגשת תכנית הכוללות סיתוח מפורט של כל המיחחס בקנה מידנה 1:250, לרבות תחכים וחזיתות (של כל המיחחס).
גובה הכניסה למכנים	15.18	גובה הכניסה למכנים (האפס-אפס) - לפי תכנית בינוי מפורטת.
16. שטח לבניני צבור.		
שטח לבניני צבור	16.1	כל הטטחים הצבועים בחשרים בצבע חוס יחוו שטחים לבניני צבור ויכללו גני ילדים, בית ספר יסודי, מבנה מסחרי ומבנה טרנס-פורטחור.
מירווחים	16.2	לפי תכנית בינוי מפורטת.
גובה בנינים	16.3	לפי תכנית בינוי מפורטת אך לא יותר משחי קומות.
בניה על עמודים	16.4	לא תותר בניה על עמודים וכל המסדים יחוו סגורים בחומר הבניה כפי סעיף 16.5.
חומר בניה	16.5	הבנינים ייבנו מחזיתות אבן גזית מרובעת בעיבוד טובזה או חאמי בשורות או בבניה רומית.
מבנה הגגות	16.6	כל הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד עם מעקה בנוי מאבן כמי סעיף 16.5 ובגובה של 1.10 מ' לפחות.
מחקנים על הגג	16.7	א. כל מיכל על הגגל הבולט מעבר לכרכוב המעקה - יחויב בכיסוי מבונה מאותו חומר בניה של החזיתות. ב. לא תותר הצבת דודי שמש על הגג.
קירות תומכים וגדרות	16.8	א. קירות תומכים ייבנו מאבן טבעית בלבד. ב. הגדרות ייבנו מאבן דבש והקופינג מאבן. ג. גובה מינימאלי של הגדרות - מסר אחד.
		ד. לא ייבנו קירות תומכים בגובה העולה על שני מסר, אך במידה ויש צורך בקיר תומך הגבוה משני מסר - תיבנה מדרגה אופקית בעומק של מסר אחד לנחות והקיר התומך יימשך מאחוריה.
		ה. בניה הגדרות באיסור החברה.
מקלט	16.9	בהחאס לתקנות.

- 16.10 בניני עזר א. לא יוקם כל בנין עזר בגובה העולה על 2.40 מ'.
ב. בנין עזר ייבנה מחומר הבניה כפי סעיף 16.5.
ג. גג בנין עזר יהיה גג שטוח בלבד.
- 16.11 גובה כניסה למבנים גובה הכניסה למבנים (האפס-אפס) - לעי חכנית בינוי ספורט.
- 16.12 חכנון שטח מחן היחר בניה יותנה בחכנון מפורט של השטחים הסחוחים הצמודים למבני הציבור.
ב. אישור גידור וסוג הגידור של שטחים אלה יותנה במחן היחר בניה מיוחד.
- 16.13 שטח טעינה וטריקה שטח לטעינה וטריקה לפי חכנית בינוי ספורט.
17. הוראות כלליות:
- 17.1 ארובות לא תותרנה ארובות גלויות, או חלק מהן, בחזיתות ובאם תבלוטנה מעל גובה המעקה חוקפנה בציפוי אבן כדוגמת החזיתות.
- 17.2 צנרת וכבלים א. לא יותרו צנרת, למעט נקזי מי גשמים, וכבלים גלויים או חלק מהם בחזיתות הבנין ועל גבי קירות חומכים.
ב. כל מבנה ייבנה עם סידורים פנימיים להדירה למבנה של כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה וכיוצא באלו וצנרת מים גז ודלק הסקה וכיוצא באלו.
ג. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, והגז אל המבנה יהיו תח קרקעיים מגבול המגרש.
ד. צנרת הדלק ממבנה או המיכל חתיה תח-קרקעית ותגיע עד ל-70 ס"מ מקצה המדרכה, שליד כביש או חניה ציבורית סמוכה.
עבור מיכלי גז ודלק הסקה טאינס תח-קרקעיים - ייבנה מסחור על פי חכנון מפורט שיאושר מראש על ידי נציג החברה.
- 17.3 מערכות תשתית כלליות כל המערכות בתכנית זו, לרבות קווי חשמל למחח גובה ומחח נמוך, קווי טלפון וכבלי האפרה רחוב ושטחים ציבוריים - חתינה תח קרקעיות.
- 17.4 תחנות טרנספורמציה טרנספורמציה יהיו במבנים סגורים בציפוי אבן.
ב. השטחים שיועדו במסגרת החכנית המפורטת כמבני טרנספורמציה - יועברו ויירשמו על סם חברה החשמל בע"מ ללא חמורה.
- 17.5 ביוב כל הביוב יהיה מרכזי וירוכז על ידי מאספים שיוליכו את השפכים ויחברו אותם (באמצעות תחנת סניקה) אל מערכת הביוב המרכזית של מועצה מקומית מבשרת-ציון.
- 17.6 ניקוז ניקוז השטח יהיה על ידי נגר עילי ותיפול בכבישים שיחוכנון לכוון הזריות המיועדים כשטח ציבורי תחוח או ליעור.

- 17.7 מים אספקה המים תהיה מרשה מרכזית שתחובר אל חרשה המרכזית של מועצה מקומית מבשרה-ציון.
- 17.8 עבודות בנוי ופתוח א. היתר בניה יינתן רק עבור מקבצי בינוי ולא לבתים בודדים.
ב. למרות האמור בסעיף משנה א' להלן - תותר בניה נפרדת של מגרשים 1-12 וזאת בחנאי שיובטח פיתוח אחיד של השטח ותובטח החאמה ארכיטקטונית של כל הסבנים ללא חריגות.
ג. פיתוח המתחמים והפיקוח על ביצוע הבניה ידוכז על-ידי גוף אחד כפי שייקבע.
ד. לפני התרת הבניה בשטח התכנית ייקבעו הסדרים משפטיים נאותים המבטיחים הקמתו של גוף מרכזי אשר ידאג לפתוח ואחזקה משותפת של השטח הפתוח הפרטי בין הבניינים לתקופה של עשר שנים, ולאחריה יועבר הטיפול בשטחים הפתוחים הפרטיים לידי המשתכנים עצמם.
ה. התרת הבניה על ידי הועדה המקומית תחא כטופה לכך שהועדה המקומית תורדא להנחת דעתה ביצוע בו זמני של הפתוח והבניה של שטחי בנייני הציבור בשטח התכנית.
- 17.9 עבודות פתוח ונטיעות כל בעל מגרש יחוייב במסגרת היתר הבניה לחשלים עבודות הפתוח והנטיעות לפני השלמת המבנה.
- 18 איזור לתכנון בעתיד האיזור לתכנון בעתיד יהיה למגורים מאחד הסוגים האמורים בתכנית כפי שייקבע בהליכי הפקדה ואישור של תכנית מפורטת.
- 19 שטח פתוח ציבורי על היזם להבטיח השלמת עבודות הפיתוח והנטיעות בכל שטח פתוח ציבורי שבשטח התכנית, תוך כדי עבודות בינוי אזורי המגורים האמורים בתכנית.
- 20 שטח פתוח פרטי א. בניגוד לאמור בכל תכנית אחרת - יהיה שטח פתוח פרטי למעבר הולכי רגל בין כל המגרשים שבחחום התכנית ואסור יהיה לגדור אותו.
ב. הזכות ההדריית למעבר של כל המשחמשים בחחום התכנית במעבר הולכי רגל אלו תירשט בספרי האחוזת בשעת ההסדר.

חיסוב שחי המגרשים

מספר קומות	מס' דיור למגרש	מס' בנינים למגרש	סוג הבנין	שטח המגרש בפ"ר בקירוב	מסמרי המגרשים
2	1	1	חד משפחתי	830	1 1
2	1	1	חד משפחתי	640	2
2	1	1	חד משפחתי	600	3
2	1	1	חד משפחתי	720	4
2	1	1	חד משפחתי	660	5
2	1	1	חד משפחתי	600	6
2	1	1	חד משפחתי	720	7
2	1	1	חד משפחתי	750	8
2	1	1	חד משפחתי	890	9
2	1	1	חד משפחתי	900	10
2	1	1	חד משפחתי	630	11
2	1	1	חד משפחתי	610	12
<hr/>					
2	2	1	דו משפחתי	600	13-38
<hr/>					
2	23	2	בית סורי	3825	39
2	4	1	בית סורי	910	40
2	15	2	בית סורי	3400	41
2	11	2	בית סורי	2535	42
2	15	2	בית סורי	2775	43
2	5	1	בית סורי	900	44
2	14	2	בית סורי	2860	45
2	11	2	בית סורי	1540	46
2	14	1	בית סורי	1540	47
2	18	2	בית סורי	3255	48
2	9	2	בית סורי	1840	49
2	5	1	בית סורי	960	50
2	8	1	בית סורי	1115	51
2	13	2	בית סורי	2915	52
<hr/>					
2	5	1	בית מדורג	1665	53
2	7	2	בית מדורג	1560	54
2	4	1	בית מדורג	1100	55
2	5	1	בית מדורג	1490	56
2	4	1	בית מדורג	1190	57
2	3	1	בית מדורג	775	58
2	3	1	בית מדורג	975	59
2	3	1	בית מדורג	540	60
2	3	1	בית מדורג	800	61
2	2	1	בית מדורג	600	6 62

22. טבלת חיסוב היחידות

מספר המגרש	מספר בנינים	סוג הבנין	מס' דיור
1 - 12	12	בית בודד דו קומתי	12
13-38	26	בית דו משפחתי דו קומתי	52
39-52	23	בית סורי קומת	103
62-53	10	בית סורי קומת בית מדורג	39
סה"כ	71		268

23. טבלה שטחים לבניני ציבור

השטח במ"ר	מספר מגרש
6000	64
1220	65
1225	66
<u>8445</u>	

סה"כ

* חלוקת המגרשים בין בית סורי קוטג' ובית סורי דירות - ראה תכנית בינוי 1:500.



ערים ומינהל מקרקעי ישראל

רה לפיתוח עירוני בע"מ

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מטה יהודה

נחקבל ביום 26.12.75

מפק מס

הודעה

אין התנגדות מצדנו לביצוע התכנית המוצעת. אולם החיפוטנו עליה אינה באה במקום הסכמת יתר ג' לזכויות בנכס לפי כל חוקה או במקום הסכמת כל רשות בוסמכת לפי כל דין.

מינהל מקרקעי ישראל

י.ד.ש.ל.מ. 11.1.76

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בהנאי שזו היתה מתואמת עם רשויות התמנן המוסמכות. חזיתנו... רעליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.

מינהל מקרקעי ישראל

י.ד.ש.ל.מ. 11.1.76

שלמה אהרונוסון בע"מ
אדריכלים - מתכנני ערים

אדריכלי נוף

פיו כרם ד/79, ירושלים
טל. 528362 - ת.ד. 17025

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים מטה יהודה

הועדה הסק י"ח לבניה ולתכנון ערים
מטה - יהודה

תכנית זו מתייחסת לדיון
ועדה משיבתה מס' _____
מתאריך _____

יושב ראש הוועדה
מנכ"ס הועדה

חוק התכנון והבניה השנתית-1965

מס' תכנון: 254

מס' תכנון מקומי: 254

מס' תכנון: 254

מס' תכנון: 254

מס' תכנון: 254

הועדה המתוזזית - ירושלים