



1-2493

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מספר מ.י/245 ב' -

קרית חנוך אזורית הרטוב

שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר מ.י/245, מ.י/245 א' - מטה יהודה

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מספר מ.י/245 ב' - קרית חנוך אזורית הרטוב, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר מ.י/245, מ.י/245 א' - (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת:
(א) דפי הוראות בכתב סה"כ 6 עמודים (להלן: הוראות התכנית).
(ב) גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
(ג) תכנית בינוי בקני"מ 1:500 וחתכים עקרוניים בקני"מ 1:250.
(ד) תכנית משלימה עם פרוט מפלסים בקני"מ 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית :
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית :
156.7 דונם.
5. מקום התכנית :
קרית חנוך "הרטוב" בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.
גוש 5190 חלקי חלקות: 1, 5
גוש 5188 חלק חלקה: 3
גוש 5185 חלקי חלקות: 4, 5, 6, 7, 8, 10
בין קואורדינטות אורך 147/400, 148/200 וקואורדינטות רוחב 130/350, 120/900.
6. מטרת התכנית :
(א) הגדרת תחום שטח הפיתוח של קרית חנוך "הרטוב" וקביעת תכליות והוראות בנייה בתחום ייעוד המקרקעין על פי תכנית זו.

(ב) שינוי תכנית מתאר מקומית מ.י/245, מ.י/245א' - מטה יהודה, בנושאים הבאים:

(1) שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח קרית חנוך "הרטוב".

(2) תיחום שטח הפיתוח של קרית חנוך "הרטוב" וקביעת ייעודי קרקע המפורטים ל: בנייני ציבור, שטחי ספורט, כבישים ודרכים.

(ג) קיים הליך של חלוקה מחדש של שטח התכנית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מספר מ.י/200 (להלן: תכנית המתאר) וכן חלות ההוראות שבתכנית מתאר מספר מ.י/245, ובתכנית מתאר מ.י/245 א', שאינן בסתירה לתכנית מתאר מ.י. 245 ב'.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עלולות בקנה אחד. בכל מקרה חלות ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מוסדות

השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסדות ציבור וחינוך וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין גודל השטח, אחוזי הבנייה, גובה מבנים וחומרי בנייה.

היתר הבנייה יהיה על פי נספח הבינוי, באישור הוועדה המקומית. תותר בנייה רב-תכליתית ושילוב מספר פונקציות במבנה אחד.

רשימת התכליות:

בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, בריאות, תרבות חברה וקהילה, שירותים וכיו"ב, הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים, במסגרת קרית חנוך מרכזית.

(א) מספר קומות וגובה בנייה:

(1) תותר בניית מספר קומות בהתאמה לטופוגרפיה ולהפרשי הגובה המאפיינים את השטח, ובכפוף למפלסים העקרוניים ולחתך האפייני המלווה את תכנית הבינוי הנספחת.

(2) גובה 0.00 - ייקבע בהתאם למצב הטופוגרפי הספציפי של כל בנין, תוך שמירת זיקה אל מבני הקיריה הקיימים, ומתוך מגמה לבסס את ההליכה באופן מירבי על תנועה אופקית.

(3) גובה הבנייה המרבי יימדד אנכית מ-0.00 ועד חלקו הגבוה ביותר של הבניין. גובה זה לא יעלה על 8.50 מטר. גבהים שליליים מגובה 0.00 יהיו בהתאם לטופוגרפיה.

(ב) קווי בניין:
קווי הבניין יהיו תואמים את המגמות הבאות לידי ביטוי בנספח הבינוי, וייקבעו עפ"י הרוזטות שבתשריט.

(ג) גנות:
לא יותר שימוש בגנות החורגים מבחינת סגנונם מהאופי הכללי של מבני הקיריה הקיימים. כל פתרון תכנוני יהיה טעון אישור מהנדס המועצה, בכפוף לתכנית בינוי מפורטת, המאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ד) מרפסות:
תותר בניית מרפסות זיז עם מעקה מתכת, זכוכית, בניה או כל פתרון תכנוני אחר באשור מהנדס המועצה ובכפוף לתכנית בינוי מפורטת, המאושרת ע"י הועדה המקומית.

(ה) חומרי בנייה:
הבניינים יצופו באבן טבעית, או בגמר טיח, או בחומר עמיד אחר. כמו כן יותר השימוש בבטון חשוף, בתנאי שיבוצע ברמה מקצועית נאותה. כל פתרון יהיה באישור מהנדס המועצה, כאשר תידרש השתלבות בצללית ובתגמירי המבנים הקיימים בשטח.

(ו) תנועה: תנאי למתן היתר בניה הנו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

(ז) חנייה:
מספר מקומות החנייה הכולל בשטח התכנית יהיה בהתאם לתקן. החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. לא תותר חניה אלא במגרשי החניה המתוכננים. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

10. אזור ספורט

השטח בתשריט מסומן בצבע ירוק מותחם בקו חום. תותר בו הקמת מבני ומתקני ספורט ובריאות למיניהם (פתוחים וסגורים) בהתאם לתכנית בינוי מפורטת מאושרת ע"י הועדה המקומית.

11. טבלת זכויות בניה

קווי בנין (מ')			מס' קומות (מעל ±0.00)	זכויות בניה במ"ר		שטח (דגנס)	אזור
צדדי	אחורי	קדמי		קיים	מוצע		
5	5	5	2	4600	27400	90.7	מוסדות
				22800			
5	5	5	2	1000	5000	38.5	ספורט
				4000			

הערות:

- השטחים לזכויות הבניה הנם שטחים מירביים מתוכם יוקצו 75% לשטח עיקרי ו-25% לשטחי שרות. תכסית מירבית: 30%.
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להקיף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

3. מספר הקומות מתחת ל ± 0.00 של כל מבנה ספציפי ייקבע בהתאם לחתך הטופוגרפי הרלבנטי למבנה, ולא יעלה על קומה אחת. חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת ל- ± 0.00 תהיה בהתאם לטבלת זכויות הבניה הכוללת ובהתחשב במצב הטופוגרפי.

12. דרכים:

- (א) תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין ברוזטה שבתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות. השטחים המסומנים בצבע חול הינם דרכים קיימות או מאושרות. השטחים המסומנים בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק הם שטחים לטיפול נופי של הכביש.
- (ב) ביצוע הכבישים לאחר הגשת בקשה להיתר בנייה לכבישים, היתר הבנייה יכלול מפלסים סופיים, כניסות לחנייה, תשתיות, ביוב, חשמל וניקוז.

13. הפקעה:

מקרקעי ישראל מיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב/ בחוק התכנון והבניה תשנ"ה, 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15. 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 אישור מהנדס הוועדה המקומית.

16. תשתית:

- (א) כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- (ב) לא תותר התקנת שנאים עיליים. חדרי טרנספורמציה יהיו תת-קרקעיים או משולבים בקירות תמך של פיתוח השטח או במבנים המוקמים למטרות התכנית.
- (ג) כבלי תאורה בשטחים ציבוריים ובמעברים להולכי רגל יהיו תת-קרקעיים.
- (ד) כל קווי הטלפון יהיו תת-קרקעיים.
- (ה) רשתות אספקת גז ודלק ומתקניהם יותקנו לאחר היתרים מתאימים. צנרת ומיכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת-קרקעיים.
- (ו) כל מערכות הביוב טעונות אישור משרד הבריאות.

17. עתיקות :

תנאי לאישור היתר בנייה בשטח התכנית הוא תיאום עם אגף העתיקות, במידה ויתגלו כאלה.

18. שיפוי הוועדה המקומית :

מגיש התכנית ישפח את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו. כמו כן, יחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו על ידי הוועדה המקומית.

19. ביצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי הבעלים של מגרשי הבניה/מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי הבעלים של מגרשי הבניה/מגישי התכנית ועל חשבונם.

בכל הנוגע לשטחים המצוינים במסמכי התכנית, שטחים אלה מבוססים על מדידה גרפית ולפיכך השטחים הקובעים יהיו על פי תכנית החלוקה לצרכי רישום.

20. חלוקה חדשה

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון 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 החלקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
לצורך ביצוע החלוקה חדשה ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות שמחוץ לגבול התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965 ויועברו ע"ש מועצה אזורית מטה יהודה פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה

תכנית מס'
הועדה המקומית בישיבתה ה.....
מיום ההליטה להמליץ
להפקיד את התכנית הנכונה לעיל.

מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

מועצה אזורית מטה יהודה

היום:

חתימות ואישורים:

אין לנו התנגדות עיונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה
התכנית היחידה להיתר הבניה. כל ענין אחר בסטת
מנהל מקרקעי ישראל
מאה בקיום הסכמת
כל קשור מוסכמת, לשם
על ועשה או יעשה על
החפיות, אין בהתוכנתו
הסכמת כאמור ו/או
לשם קשור מוסכמת, לשם
על ועשה או יעשה על
החפיות, אין בהתוכנתו
הסכמת כאמור ו/או
לשם קשור מוסכמת, לשם

בעל הקרקע:

אדרי ויטוריו קורילנדי
א.ב. תכנון

המתכנן:

חברה קיבוצית לאדריכלות, יעוץ והנדסה בע"מ
רח' האומנים **אתבא תכנון** קנין 67897 טל' 03-6233777
מעונו: תל אביב-יפו, רח' אביב-עמית 23 טל' 03-6315390

דותן את קופרמן, מודדים מוסמכים

המודד:

מ.ע. תאריך
נ. דותן
מס' רשיון 354 מודד מוסמך

תאריך:

דותן את קופרמן
מודדים מוסמכים

תל אביב-יפו, עמית 23 טל. 03-5614421

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית נוס' אין מס' 6601
הועדה המחוזית החליטה לאשר את הת. נית
בישיבה מס' 38556.461
סמך התעין