

1-272

כ"ז טיון, תשס"ד
16 יוני, 2004
בן גור - 187

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי/ 520 י"ג

צור הדסה

- שינוי לתכנית מתאר מי/ 200
- שינוי לתכנית מי 520 א'
- שינוי לתכנית מי 520 ה'
- שינוי לתכנית מי/ במ/ 520 ו'

1. שם התכנית:

תכנית מתאר זו תיקרא מס' מי/ 520 י"ג, שינוי לתכנית המתאר מי/ 200, לתכנית מי/ 520 א', מי/ במ/ 520 ה', מי/ במ/ 520 ו'.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

3. גבולות התכנית:

בתחום תכניות מתאר מקומיות בצור הדסה מס':
מי/ 520 א',
מי/ במ/ 520 ה',
מי/ במ/ 520 ו'.

4. שטח התכנית:

כ - 1000 דונם.

5. מקום התכנית:

הישוב צור הדסה, בתחום מועצה אזורית מטה יהודה.
גושים: 29862, 29863 ו- 29854.
בין קואורדינטות אורך 624,000-626,000
לבין קואורדינטות רוחב 208,000-210,000, עפ"י רשת ישראל החדשה.

בתחום חלק מתכנית מי/ 520 א',
בתחום חלק מתכנית מי/ במ/ 520 ה',
ובתחום חלק מתכנית מי/ במ/ 520 ו'.

6. מטרות התכנית:

שינוי ההוראות שבתכניות מס': מי/ במ/ 520 ו', מי/ במ/ 520 ה' ו- מי/ 520 א' ע"י:

1. הגדלת זכויות בניה עד ל-שטח מרבי של 270 מ"ר במגרשים המיועדים למגורים ששטחם כ- 500 מ"ר בהם מותרת בניה של יחידת מגורים אחת.
2. אפשרות לתוספת מרתף בשטח של 40 מ"ר הכלול בשטחי הבניה המרבים המוצעים.
3. אפשרות לבניית המרתף בל"ק בניין אפס.
4. אפשרות לבניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר על גבול מגרש.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על התכנית הזו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' מ/200, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן בתכניות מ/במ/520 ו', מ/במ/520 ה' ו- מ/520 א', למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית מתאר מ/520 י"ג זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בדפי ההוראות שבכתב, במידה ויש סתירה בין מסמכי תכנית מתאר מ/520 י"ג זו לתכניות האחרות המצוינות בסעיף 7, חלות ההוראות שבתכנית זו, אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח למגורים:

במגרשים ששטחם כ- 500 מ"ר בהם מותרת יחידת דיור אחת, יחולו ההוראות הבאות לעניין שטחי הבניה והבינוי:

1. סה"כ שטחי הבניה המותרים יהיו 220 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטחי שירות, מבלי לשנות את קווי הבניין וגובה המבנה המותר בתכנית מאושרת.
2. סה"כ שטחי שירות בקומת המרתף לא יעלה על 40 מ"ר ויכללו במסגרת סה"כ 50 מ"ר שטחי השירות המותרים בתכנית.
3. המרתף יבנה וישמש כחלק מיחידת המגורים העיקרית ולא יבנה כיחידה נפרדת.
4. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מטר.
5. קומת המרתף תהיה מתחת למפלס 0.00.
6. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס ה- 0:00 של הבניין.
7. ניתן יהיה להקים מרתף בקו בניין 0 (אפס) ובתנאי שמפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס ה- 0.00 של הבניין. לא יותרו פתחים בקו אפס לכל כיוון.
8. למרות האמור בסעיף 7 לעיל, במקרים בהם לא ניתן לאשר מרתפים בהם מפלס תקרת המרתף לא עולה על מפלס ה- 0:00 של הבניין, ניתן יהיה לאשר מרתף אשר גובה תקרתו לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס 0:00 של המבנה ובכל מקרה לא יעלה על גובה פני הקרקע במגרש סמוך, הנמוך מביניהם.
9. תקרת המרתף תהייה שקועה לפחות 50 ס"מ מתחת למפלס הפיתוח הסופי של המגרש ועליו תפוזר אדמה לגינון.
10. בנוסף לשטחים בסעיף 1 הנ"ל, מותרת חניה מקורה מחוץ למבנה העיקרי ועל גבול המגרש. החניה תהיה לשתי מכוניות ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ובתנאי שחניה מקורה זו תשתלב בקירות תומכים שלאורך גבול המגרש. גובה גג החניה נטו לא יעלה על 2.2 מ'. הוועדה המקומית רשאית שלא לאשר חניה מקורה במידה ולא תשוכנע שהפתרון האדריכלי מתאים.

10. תנאים להוצאת היתר בניה ותעודת גמר:

1. לא יינתן היתרי בניה ללא פתרון חניה לשתי מכוניות בתחום המגרש או בהתאם לתקן החניה לעת מתן ההיתר.
2. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בערבויות מתאימות שיבטיחו כיסוי נזקים העלולים להיגרם כתוצאה מהעבודות בניה בקו בניין אפס והגובלים בשטחים ציבוריים.
3. לא יינתן תעודת גמר ואישור לאכלוס עד לביצוע שיקום של שטחים ציבוריים שנפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.
4. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בקו בנין 0 (אפס) עם מגרש שכן בערבויות מתאימות, כתב שיפוי ואישור השכנים, במידה ותהא סבורה שהבניה המבוקשת עלולה לגרום נזק לצד שלישי.

11. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במלרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימות:

<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה תכנית מס' 103 / 103 103</p>	
<p>הועדה המקומית ביישוב... מיום 3.5.01 החליטה להמליץ להפקיד את התכנית הנזכרת לעיכ. מנהלס הועדה יושב ראש הועדה</p>	
<p>חתימת יזם ומגיש התכנית</p>	<p>חתימת בעל הקרקע</p>
<p>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה מרכז אבן העזר ד.נ.שמשון 99700</p>	<p>מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 ירושלים</p>
<p>טל: 02-9900946</p>	<p>טל: 02-5318888</p>

<p>אבי בן-גור מנהלס מועצה אזורית מטה - יהודה</p>
<p>חתימת עורך התכנית</p>
<p>מנהלס הוועדה המקומית אדריכל אבי בן גור מרכז אבן העזר ד.נ.שמשון 99700</p>
<p>טל: 02-9900946</p>

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 103 / 103
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 664 ביום 18.2.04
סמנכ"ל תכנון