

1-8984



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה  
תכנית מתאר מס' /198 ה' - מושב בר-גיורא  
שינוי לתכנית מס' מי/198 א'  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200

- שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן תקרא: תכנית מתאר מס' מי/198 ה' - מושב בר-גיורא, שינוי לתכנית מס' מי/198 א' ושינוי תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשרים בק.מ. 1:250 (להלן: התשרים).
- גבולות התכנית: הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.
- שטח התכנית: כ- 722 מ"ר.
- מקום התכנית: התכנית משתרעת בתחום מושב בר-גיורא שבתחום המועצה האזורית מטה יהודה. בין קואורדינטות אורך 206925 - 206875 לבין קואורדינטות רוחב 626325 - 626275 גוש: 29776, חלקה: 3 (חלק).
- מטרות התכנית: 1. שינוי יעוד שטח משטח למבני צבור לשטח מגרש מגורים א' ולדרך. 2. קביעת הוראות למבנה הסיועד להריסה. 3. חלוקה מחדש. 4. קביעת זכויות, הוראות ותנאים למתן היתר בניה.
- כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מי/200 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן הוראותיה של תכנית מס' מי/198 ה' זו. בכל מקרה של סתירה ביחס לתכניות אחרות יחולו הוראותיה של תכנית מס' מי/198 ה' זו.
- הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור וכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשרים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים, כאם אינם מצוינים במקרא). בכל מקרה של סתירה בתוך מסמכי התכנית תחול ההוראה המחמירה יותר.
- אזור מגורים א': השטח המסומן בתשרים בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות הבאות:
  - השטח מיועד למגורים וגודל המגרש כמסומן בסבלה שבתשרים.
  - במגרש תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר שטח עקרי + 30 מ"ר כשטחי שדות - למעט מרתף מתחת לקומת המגורים שגבהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', בגובה של עד 1.20 מ' מעל פני קרקע סופית ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.
  - במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין - לרבות שטחי מדריגות, שטח עליית גג מעל 1.80 מ', מרפסות מקורות, חניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.
  - מספר הקומות המידיבי לא יעלה על 2 קומות.

- ד. גובה מירבני של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר.  
גובה מירבני של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע סופית ועד רום גג הרעפים.
- ה. קווי הבנין: קו הבנין בחזית לפי המצוין בתשריט, קו בנין צדדי – 3.50 מ'.
- ו. תנאים למתן היתר בניה:
1. הבקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנין ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לביניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינון ונסיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.
  2. עקידת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם הקק"ל.
  3. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב ע"י בניית סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר, לשני כלי רכב. חניה מקורה תכלול במניין השטחים למעט במקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:
    - א. החניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש מגורים.
    - ב. סככת החניה תבנה על גבול המגרש באחד מפיונותיו.
    - ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בניינים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.
  4. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים הוא הדחבת הדרך בהתאם לתשריט.
10. דרך חדשה: השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא דרך חדשה, רוחב הדרך וקווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט.
11. תשתיות: לא יוצא סופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.
12. היסל השבחה: היסל השבחה יגבה כחוק.
13. כיווב: לא ינתן היתר בנייה ללא תכנית כיווב בתאום ובאישור משרד הבריאות. תנאי למתן סופס 4 – יהיה ביצוע פתרון הכיווב.
14. הריסה: הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו לפני כל תחילת בנייה בשטח נושא התכנית.
15. ביצוע התכנית: רישום איחוד וחלוקה:  
 א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלשה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור דשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
16. שיפוי: יזם התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות.

חתימות:

**בריג'ורא**  
נאמן שיתופי  
של מטעמי חרות ביהמ"ד בע"מ

היזם:

**בריג'ורא**  
נאמן שיתופי  
של מטעמי חרות ביהמ"ד בע"מ

המגיש:

דניאל מטלון-אדריכל

מ.ר. 8484

העורך:

אין לנו התנגדות עקרונית לחכירה, בתנאי שזו תהיה כסופה  
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענף אחר  
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בתאים  
בגינו, ואין התיכנתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכויות בשטח  
הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיכנתנו על התכנית הכרה או  
06-09-2005  
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש כאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל המחוז**  
מחוז ירושלים

משרד הפנים מיוזם התכנית  
אישור תכנית מס' 2198  
ועדה המחוזית להגישת תכנית אזור התכנית  
בישיבה מס' 2198  
סמנכ"ל תכנון