

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה



תכנית מתאר מקומית מספר מי/945

המהווה שינוי לתוכנית מספר מי/200, מי/462

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מעלה החמישה

הרחבה למגורים

ינואר 2007

פרק א' - נתונים

1. שם התכנית/תחולתה:-
- 1.1 תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מ/945 "מעלה החמישה הרחבה למגורים" שינוי לתכניות המתאר המקומיות מ/200 ולתכנית מ/462. (להלן: התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 238.86 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית: קיבוץ מעלה החמישה בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.
- 1.4.1 שטח בין קורדינטות אורך: 209900-210650
שטח בין קורדינטות רוחב: 636700-635900
- 1.4.2 גוש 29554; חלקות שלמות: 11-5, חלקי חלקות: 4-1, 12, 13, 16, 17, 36, 38, 39, 40, 41, 45.
- גוש 29555; חלקות שלמות: 1, 2, 3, 10. חלקי חלקות: 7-4, 9, 11, 20-16, 22, 23.
- גוש 29907; חלקות שלמות: 12. חלקי חלקות: 11, 13, 17.
- גוש 29908: חלקי חלקות: 1
- 1.4.3 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:-

התכנית כוללת:-

- 2.1 מסמכים מחייבים:-
- 2.1.1 -2.1.1 13 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית");
- 2.1.2 -2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1,250 (להלן: "התשריט");
- 2.2 מסמכים מנחים כמפורט להלן:-
- 2.2.1 גיליון אחד של נספח בנוי ופיתוח מחייב, תכניות קווי בנין מחייבות, ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- 2.2.2 גיליון אחד של חתכים מנחים, ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- 2.2.3 גיליון אחד של נספח תנועה הערוך בקנ"מ 1:1,250 (להלן: נספח מס' 3).

2.3. יחס בין מסמכי התכנית:-

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:-

- 3.1 קביעת שטח לאזור מגורים א'.
- 3.2 שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 ומי/462 כמפורט להלן:
- 3.2.1 שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי א' לאזור מגורים א', ע"י הוספת 114 מגרשי בנייה למגורים, וקביעת הוראות הבנייה בהם.
- 3.2.2 שינוי ממבני משק ומאזור מגורים ומבני ציבור לאזור מגורים א'.
- 3.2.3 שינוי גבולות שטח היער עפ"י תמ"א 22.
- 3.2.4 התוויית דרכים חדשות, שינוי וביטול דרכים קיימות ומאושרות.
- 3.2.5 הוראות שימוש במוסדות ציבור.
- 3.2.6 שימוש בחומרי בניין שאינם כלולים בהגדרת חומרי הבנייה במי / 200.
- 3.3 קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתרי בנייה.
- 3.4 קביעת מספר בניינים, שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי, מספר יחידות דיור מרבי בכל מגרש וקווי בניין מרביים.
- 3.5 קביעת הוראות לגבי פיתוח של מגרשי מגורים, ודרכים.
- 3.6 קביעת שלבים לביצוע התכנית.
- 3.7 איחוד וחלוקה מחדש.

4. יחס לתכניות אחרות:-

- 4.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, מס' מי/200 (להלן: **תכנית המתאר**). לרבות השינויים שאושרו לה מעת לעת וכן ההוראות שבתכנית מי/462, למעט אלה העומדות בסתירה לתכנית זו, וכן ההוראות שבתכנית מי/945 זו.
- 4.2 בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מספר מי/945 זו לבין הוראות תכנית המתאר, תכנית מי/200 ותכנית מי/462, תגברנה הוראות תכנית מתאר מספר מי/945 זו.

פרק ב' - שימושי קרקע - הוראות כללית

5. אזור מגורים א' -:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, הוא אזור מגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

5.1 שטחי המגרשים -:

שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצוין בתשריט בטבלת חלוקת המגרשים.

5.2 מספר הבניינים במגרש -:

מספר הבניינים המרבי שיבנה בכל מגרש הוא בניין אחד.

5.3 קווי בניין -:

5.3.1 קווי הבניין יהיו כמסומן בנספחי הבינוי בקו נקודה, בטוש אדום. קוים אלו הם קוים מחייבים כמפורט בסעיף 2.2.1 לעיל.

5.3.2 במקרים בהם אין סימון של קווי בניין, קווי הבניין יהיו כמפורט להלן:

קו בניין קדמי - 5 מטר.

קו בניין אחורי - 5 מטר.

קו בניין צידי - 4 מטר.

קו בניין לשביל ציבורי - 0 מטר (ראה סעיף 10.3 להלן)

5.3.3 קו הבניין הקדמי לשביל הרשום כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור המוביל לשתי יחידות בחזית הבניין הפונה אל השביל הוא קו בניין 0 (ראה נספח הבינוי).

5.3.4 תותר חריגה מעבר לקו הבניין הקדמי עד קו בנין 0, להקמת מבנה חניה.

5.3.5 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בקו בניין 0 בין כל שני מגרשים, בכפוף להסכמת שני בעלי המגרשים ומותנה בהגשת בקשה להיתר משותפת לשניהם.

5.4 זכויות בנייה -:

5.4.1 שטחים לבניה:

בכל מגרש בנייה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 240 מ"ר.

שטחי שרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (= 204 מ"ר למגורים + 36 מ"ר לשרות, סה"כ 240 מ"ר).

במנין שטחי הבנייה יכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי המדרגות, חלל גג רעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, מרחב מוגן דירתי, חדר הסקה ומחסן, למעט מרתף.

5.4.2 מרתף :

תנאי לבניית המרתף (למעט החניה) הוא בנייתו בתחום קווי הבניין, במורד המגרש ובמישור אחד עם חזית הבית שמעליו, הפונה לכיוון המורד ו/או מתחת למבנה החניה במורד המגרש ובמישור אחד עם חזית המבנה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.

5.4.3 חניה :

תותר הקמתה של סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל (אפשרות לרעפים), ללא קירות, בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככה מחוץ לקווי הבניין. החניה לא תיכלל במנין השטחים במקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים :

- החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקווי בניין כלפי קו מגרש.
- סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
- לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.
- במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבניין.
- במגרשים שמתחת לכביש במידה ו- $0.00+$ נמוך מ- 3.50 מ' לפחות מגובה המדרכה הסמוכה, תותר בניית חניה מתחת לבניין. לא יותר ניווד שטחי החניה של סככת החניה לתחום המבנה הראשי.

5.4.4 שטח בחלל גג הרעפים מ- 1.20 ועד 1.80. (שטח בחלל גג מעל 1.80 יחושב כשטח עיקרי).

5.4.5 תכסית הבנייה בכל קומה לא תעלה על 30% משטח המגרש נטו.

5.5 מספר קומות וגובה בנייה :-

5.5.1 לא תותר בניית קומת עמודים או בנייה במפלס הנמוך ממפלס 0.00, למעט מרתף ומבנה החניה.

5.5.2 גובה 0.00 (מפלס הכניסה) יהיה כמצוין בנספחים מספר 1 ו- 2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במפלס 0.00 וכן שינויים במפלסי קרקע סופיים, גובה קירות תמך וגדרות בשיעור שלא יעלה על 1.50 מטר ; מהמצוין בנספחים מספר 1 ו- 2. תותר סטייה מעבר למטר וחצי וזה בהתאם להוראות סעיף ג' - 20 להלן.

5.5.3 גובה המרבי של חלקי הבניין יימדד מפני הקרקע הסופיים ועד החלק הגובה ביותר בבניין ויהיה 9.0 מטר במקום שלא קיימת חזית עם מרתף. הגובה המרבי במקום שבו קיימת חזית מרתף הוא 10.20 מ'.

5.6 גגות:-

- 5.6.1 בכל המגרשים יהיו גגות הבניינים מחופים ברעפי חימר בצבע טבעי.
- 5.6.2 שיפועי גגות הרעפים לא יעלו על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחתו מ - 22 מעלות ממישור זה.
- 5.6.3 לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לגג רעפים.
- 5.6.4 אין לבנות ארגזי רוח בקצה הגגות.

5.7 מבני עזר:-

- לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי, למעט מבנה חניה, כאמור בסעיף 5.4.1. מבני העזר ישולבו במבנה המגורים העיקרי.

5.8 מרפסות:-

- תותר מרפסת זיז אחת בכל יחידת דיור, עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן).

6. אזור חקלאי א':-

- השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסירוגין הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר מ.י. 200 בגין אזור חקלאי א'.

7. אזור מגורים ומבני ציבור:-

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד למגורים. בשטח זה יותרו שימושים של מגורים לפי תכנית מ/200 ו/או מ/462.

8. איזור מגורים/מוסדות ציבור:- (כהוראות מ/200 ומ/462)

- 8.1 מגרש מס' 201 הצבוע בתשריט בצבע צהוב ועליו פסים אלכסוניים בחום מיועד לשטח למגורים/מוסדות ציבור. בשטח זה יותרו שימושים של מגורים לפי תכנית מ.י. 200 ו/או מ.י. 462. ושימושים של מוסדות ציבור כהגדרתם במ.י. 200.

8.2 טבלת שטחי הבניה המרביים:

מס' מגרש	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שירות			
		סה"כ שטחי שירות במ"ר	לחניה	שטחים מתחת מפלס הקרקע	שטחים מעל מתחת לקרקע
201	300	100	60	20	20

9. דרכים שבילים :-

תוואי ורוחב הדרכים והשבילים יהיו כמצוין בתשריט.

9.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

9.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

9.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת בירוק כהה הם שבילים שירשמו כשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור וירשמו על שם האגודה השיתופית מעלה החמישה. שבילים אלו הם דרכי הולכי רגל אך יותר בהם מעבר מוגבל לרכב לחלקות אליהן הם מובילים ולרכב שרות חירום לשטחי היער.

9.4 בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים עפ"י תכנית זו.

9.5 בכל המדרכות יינטעו עצים בוגרים עם מערכת השקיה תת קרקעית. העצים יהיו בקוטר 7.5 עד 11 ס"מ מחבית.

9.6 מדרכות ירוצפו באבנים משתלבות, יותר שילוב באבן טבעית, בריצוף המדרכות.

9.7 תכנון מפורט לכל האמור לעיל יוגש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאישור הועדה המקומית. הביצוע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, ולא תינתן תעודת גמר קודם קבלת אישור הועדה המקומית, להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה.

10. חנייה :-

בכל בקשה להיתר בנייה, יפורטו מקומות החנייה על פי תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר בנייה ויתוכננו ויבוצעו בתחומי המגרשים.

11. שטח לפיתוח נופי

השטח הצבוע בתשריט בכסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסירוגין הוא שטח לפיתוח נופי. בשטח זה לא תותר הקמת כל מבנה למעט קירות תמך, גדרות, מסלעות, עבודות גינון והסדרי קרקע המשלימים את הפיתוח הנופי, במגע שבין קירות התמך של המגרש ופני הקרקע

הטבעית. כמו כן תותר בשטח זה הקמת דרך ביוב ו/או דרך לרכב חירום לשירות הבניינים הסמוכים, מערכות טכניות (כגון ביוב, מים, תיעול, חשמל, כבלים, וכיו"ב). תנאי להיתר בניה/סלילה בתחום זה אישור נספח פיתוח לכל השטח המיועד לפיתוח נופי ע"י מהנדס הועדה המקומית המתייחס לפיתוח המוצע (מעבר תשתיות, קירות תמך, גדרות וכד') ולשיקום המוצע, כולל צמחיה התואמת את הנוף הטבעי של האיזור, ובכלל זה נטיעת עצים, שתילת שיחים וצמחים אחרים.

12. שטח לטיפול נופי

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ופסים ניצבים בכחול-טורקיז הוא שטח לטיפול נופי.

בשטח זה לא תותר הקמת כל מבנה למעט קירות תמך, גדרות, מסלעות, עבודות גינון והסדרי קרקע המשלימים את הפיתוח הנופי, במגע שבין קירות התמך של המגרש ופני הקרקע הטבעית. כמו כן תותר בשטח זה הקמת דרך ביוב ו/או דרך לרכב חירום לשירות הבניינים הסמוכים, מערכות טכניות (כגון ביוב, מים, תיעול, חשמל, כבלים, וכיו"ב). תנאי להיתר בניה/סלילה בתחום זה אישור נספח פיתוח לכל השטח המיועד לטיפול נופי ע"י מהנדס הועדה המקומית המתייחס לפיתוח המוצע (מעבר תשתיות, קירות תמך, גדרות וכד') ולשיקום המוצע, כולל צמחיה התואמת את הנוף הטבעי של האיזור, ובכלל זה נטיעת עצים, שתילת שיחים וצמחים אחרים.

13. שטח יער ע"פ תמ"א 22 :-

13.1 השטח התחום בתשריט בקו ירוק שבור הוא שטח יער ע"פ תמ"א 22 ויחולו עליו כל ההוראות שבתכנית תמ"א 22.

13.2 הקו המסומן בתשריט בקו מרוסק ירוק ועליו צלבים בצבע אדום הוא גבול יער לביטול ע"פ הוראות סעיף 9 א' ו-9 ה' בתמ"א 22.

13.3 השטח התחום בקו נקודה ירוק הוא שטח היער ע"פ הוראות תכנית זו וחלות עליו הוראות תמ"א 22.

14. הוראות לגבי עודפי עפר :-

14.1 עודפי חפירה הנובעים מבצוע עבודות בתחום השטחים הציבוריים, יפונו על ידי מגישי התכנית והמבצעת את עבודות הכבישים והתשתיות, אל אתר פסולת מורשה, באישור המועצה האזורית מטה יהודה.

14.2 עודפי עפר של עבודות פיתוח ובנייה בתחום מגרשי הבנייה, שעל פי התכנית, יפונו על ידי בעלי ההיתר לבנייה ועל חשבונם אל אתר פסולת מורשה, באישור המועצה האזורית מטה יהודה.

15. בינוי ופיתוח:-

- 15.1** הבינוי והפיתוח לאזורי מגורים יהיו בהתאם לתוכניות הבינוי והפיתוח, נספחים מספר 1 ו-2.
- 15.2** בכל מקרה שתתגלה סתירה בין שטחי הבנייה, מספר הקומות והמספר הבניינים, תחול ההוראה המגבילה ביותר.
- 15.3** בין הבניינים בתחום כל מגרש ומגרש לא יותרו שפכים ומסלעות ויש לבצע אך ורק קירות תמך.
- 15.4** כל הקירות והגדרות שחזיתותיהם פונות לדרך, או לשטח פתוח ציבורי, ייבנו מאבן מלבנית בעיבוד "חמי" ובהנחה מסורתית – "מקשר רומי", כך שלא יתקבלו נדבכים אופקיים ו/או שורות אנכיות. מראה הקירות הסופי יהיה כדוגמת טרסות מסורתיות. גובה הקירות או הגדרות, הגלויים לעין, הנ"ל (ללא המעקה) לא יפחת מ- 30 ס"מ ולא יעלה על 3.5 מ', הכל בהתאם למצוין בנספחי הבינוי לעיל.
- 15.5** את הקירות והגדרות בין חצרות שאינם פונים לדרך או לשטח ציבורי, ניתן יהא לבנות באבן חמי, בשורות או בעיבוד טלטיש.
- 15.6** לא תותר בניית קירות תמך גלויים לעין שגובהם עולה על 3.5 מטר. במקומות בהם יידרש קיר תמך העולה על הגובה המצוין, ייבנו שני קירות תמך או יותר מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 3.5 מטר או בשילוב נטיעות וקיר תומך.

16. ביוב:-

- 16.1** תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגבי פתרון הביוב. פתרון הביוב יהיה במסגרת מאסף כסלון.
- 16.2** תנאי להיתר בנייה- הגשת תכניות מפורטות של תחנת השאיבה לאישור משרד הבריאות.
- 16.3** תחנת השאיבה לשפכים תתוכנן באופן המאפשר התקנת אמצעים למניעת מטרדי ריח לסביבה.

17. הוראות כלליות לפיתוח לחצרות:-

לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח מפורטת, יחד עם תכנית הבינוי והחלוקה, תכנית הפיתוח המפורטת תקבע את עיצוב פיתוח השטח, הכולל נטיעות וצמחיה, ריצוף, סלילה וחומרי

סלילה, ציון דרכים ושבילים, רשת התאורה, מקום גופי התאורה, סוגם וצורתם, קירות תומכים, מדרגות, אבני-שפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, תיבות מכתבים, סלי-אשפה, תאי טלפון וכל שאר העצמים הקרויים "ריהוט רחוב".

18. הוראות בדבר בנייה משמרת מים:-

- 18.1 בקרקעות מחלחלות (כגון: גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% משטח המגרש מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכד'').
- 18.2 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) ובגינות לאורך דרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר מסביבתם.
- 18.3 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- 18.4 השהייה ראשונית של מי הנגר תהיה בשטח מחלחל בכל מגרש ומגרש, לשם כך יהיו השטחים המגוננים שבתחומי המגרשים למגורים נמוכים מהשטחים המרוצפים שבתחומי המגרשים.
- 18.5 יש לכוון את מוצא צינורות הניקוז של מי הגגות לשטח מחלחל המגונן שבתחומי המגרשים באמצעות מתקן השקטה. לא תתאפשר הפניית מי המרזבים ומים מהחצרות אל מערכת הביוב.
- 18.6 עודפי מי נגר יוזרמו לכבישים ומהם אל השטחים הירוקים (אל השטחים המיועדים לשצ"פ או אל השטחים הטבעיים). לא תתאפשר הזרמה של עודפי נגר עילי ממגרש למגרש.
- 18.7 יש לתת עדיפות תכנונית לניקוז עילי של הכבישים על-פני מערכת ניקוז בצינורות תת-קרקעיים (ניקוז עירוני).

19. הוראות איחוד וחלוקה:-

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, עפ"י הטבלה שבתשריט.

20. תנאים למתן היתר בנייה:-

- 20.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגבי פתרון הביוב.
- 20.2 תנאי להיתר בנייה - הגשת תכניות מפורטות של תחנת השאיבה לאישור משרד הבריאות.

20.3 תנאי למתן היתר בנייה ראשון הינו אישור רשות תימרור מרכזית לתכנית תנועה ותימרור מפורטת.

20.4 תנאי למתן היתר בנייה בשטחי ההרחבה (אזור מגורים א') – רישום זיקת הנאה לציבור בשטחי השבילים – שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

21. שלבני ביצוע התכנית:-

21.1 הבניה באזור מגורים א' תבוצע בשני שלבים: שלב א'- המזרחי; ושלב ב'- המערבי על פי החלוקה המסומנת בתשריט בקו שחור מקוטע וחיצים.

21.2 לא יהיה מעבר משלב א' המזרחי לשלב ב' המערבי אלא לאחר הוצאת היתרי בניה ל- 50% משלב א'.

22. תשתיות:-

22.1 יותר מעבר קווי תשתיות תת-קרקעיים בתחומי מגרשים המיועדים לבנייה, בתנאי שתואי מעבר התשתית יהיה בין קו הבניין וגבול המגרש.

22.2 כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים בתחום התכנית.

22.3 תותר, התקנת מתקנים הנדסיים בשטחים פתוחים ציבוריים, שטח ספורט ושטחים למבני ציבור.

22.4 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 וכד' (להלן: **עבודות התשתית**) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מועצה אזורית.

22.5 בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מועצה אזורית.

22.6 כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו בשטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.

22.7 האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

22.8 ביצוע כל התשתיות באופן האמור לעיל יהיה באחריות הועד המקומי. הועד המקומי יהיה רשאי לבצע את העבודות המתוארות בסעיף זה לעיל ולהטיל היטלים על בעלי המגרשים או מי מהם לצורכי הקמת קווי תשתיות או תחזוקתם או לפנות למועצה האזורית בבקשה להטיל היטלים לצורך האמור והכל לפי הדין. אחריות הועד המקומי מוגבלת אך ורק לתשתיות ציבוריות כאשר כל בעל זכויות במגרש יהיה אחראי בלעדית על תחזוקת כל רכיבי התשתית המיועדים רק לשימושם שלו והמצויים בתחום המגרש החכור על ידו.

23. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:-

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

24. תכנית לצורכי רישום:-

24.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

24.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה / טבלאות ייעודי קרקע שבתשריט.

24.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 22.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

24.4 מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.

24.5 אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

מגישי התכנית:

מעלה החמישה

קבוצת פועלים להתיישבות שתופית בע"מ

ד.ג. הרי יהודה

טל: 02-5348786

זבין גורדניה
מעלה החמישה

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ירושלים

רח' יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים

טל: 02-5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות מקומיות המוסמכות. אין בה כל להסגרת כל זכות לזכות התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הסכמה וחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיתתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויהור על זכותנו לבטלן בהתנתן ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, על כל זכות אחרת העומדת לנו מכו הסכם כאמור ועפ"י כל מ"מ"י - מחוז ירושלים

2007-02-05

עמליה אברמוביץ
טל: 02-5348786
מ"מ"י - מחוז ירושלים

עורכי התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים (1991 בע"מ)

אדריכל אחראי- עופר קולקר מסי רשיון 19154

רח' קינג ג'ורג' 27, ירושלים 94261

קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
51-157071

טל: 02-6254603

היזם:

מעלה החמישה

קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ

ד.ג. הרי יהודה

טלפון: 02-5348786

זבין גורדניה
מעלה החמישה

13 בדצמבר 2006

תאריך:

394_תקנון מי 945 - 24.1.07

משרד המגורים מרחיב את הישגיה
אישור הבניה מס' 445
הועדה המקומית לתכנון ולבניה של מחוז ירושלים
בישיבה מס' 28606 תאריך 22.11.06