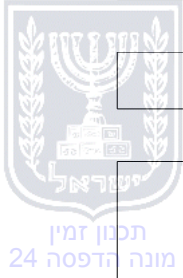


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0608398

הקמת 3 מבנים דו-משפחתיים ביישוב מוצא עילית



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 95 ביישוב מוצא עילית.
התכנית המאושרת התקפה בתחום התכנית הינה מי/200 הקובעת אזור לשטח חקלאי ב'.
התכנית עוסקת בחלוקת חלקה 95 לטובת הקמת 6 יח"ד חדשות.
לשם כך, התכנית משנה את יעוד הקרקע משטח חקלאי ב' למגורים א', ודרך מוצעת בחלקה הצפונית לשם הרחבת הדרך הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הקמת 3 מבנים דו-משפחתיים ביישוב מוצא עילית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

151-0608398

מספר התכנית

2.449 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	215172
קואורדינאטה Y	633381

1.5.2 תיאור מקום

יישוב מוצא עילית : בין רחוב השקד לפינת רחוב האקליפטוס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות : מוצא עילית

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מוצא עילית	השקד		

שכונה ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30316	מוסדר	חלק	95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 200 בתחום התכנית.	החלפה	מי/ 200



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם בן גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 42 16/05/2018	ראובן אלסטר	28/01/2018	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי.	18: 41 21/11/2019	אברהם בן גור	20/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יהודה אסרף	ת.ז. 0122357 43		מעלה אדומים	(1)	91	054-6617788		ymass@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה אדומים - הרכס 91/5.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלים בע"מ	ירושלים	הסורג	2	02-5950099		office@geo- bengur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	(1)	68	02-6522294	02-6522695	meimad@me imad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה דרכים ותשתיות, ניקוז ביוב ומים	יועץ	מחמוד עבד אלחי	39752		טירה	(2)		09-7935920		office@engte am.co.il
אגרונום	סוקר עצים	ניר מעוז	ל.ר.		פרדס חנה- כרכור	(3)	10	077-5302668	077-2031522	maozni@gma il.com

(1) כתובת : כנפי נשרים.

(2) כתובת : רחוב יפו 48.

(3) כתובת : רח' הבוטנים 10 פרדס חנה כרכור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת 3 מבנים דו-קומתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ב' למגורים א' ודרך מוצעת
2. קביעת הוראות בניון, לרבות מס' יח' דיור ומס' קומות
3. קביעת שטחי הבנייה מירביים
4. קביעת קווי בניין
5. תנאים למתן היתר בניה
6. הקמת 6 יח"ד בשלושה מבנים דו-קומתיים.
7. 2 קומות מעל הכניסה הקובעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	25 - 20
דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	25, 24, 21, 20
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	20
להריסה	מגורים א'	25

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי ב'	2,449.84	100
סה"כ	2,449.84	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	237.81	9.71
מגורים א'	2,212.03	90.29
סה"כ	2,449.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>1. הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להוראות המרחביות של הרשות המקומית. תכנון זמין מונה הדפסה 24</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הקרקע המשיקה לרחוב ועד גמישות של 0.5 מ' מהתכנון המוצע.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של בניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יח' מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות תצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי מקרקעין בסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל התר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית מפורטת לפיתוח הדרך המשיקה למגרשים לרבות טיפול במדרכה.</p>

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 - למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. רוחב הדרך כמצויין בתשריט. 2. שטח מסומן בתשריט בגוון אדום מיועד לדרך מוצעת. 3. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	1	2	(1) 7.5	2.9	1	40	75	270	15	45	10	200	346.59	20	מגורים	א'
(2)	(2)	1	2	(1) 7.5	3	1	40	75	270	15	45	10	200	333.27	21	מגורים	א'
(2)	(2)	1	2	(1) 7.5	2.8	1	40	70	270	15	45	10	200	353.07	22	מגורים	א'
(2)	(2)	1	2	(1) 7.5	2.6	1	40	70	270	15	45	10	200	372.86	23	מגורים	א'
(2)	(2)	1	2	(1) 7.5	2.5	1	40	65	270	15	45	10	200	392.66	24	מגורים	א'
(2)	(2)	1	2	(1) 7.5	2.5	1	40	65	270	15	45	10	200	413.57	25	מגורים	א'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2)	(2)	20	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	21	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	22	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	23	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	24	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	25	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה בניין עם גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' בשיא הגג.

(2) עפ"י התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

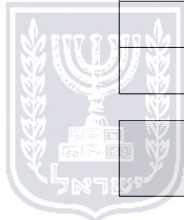
6.1	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ותכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר בתכנית.
6.4	היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.6	הריסות ופינויים	סימון בתשריט בגוון צהוב מיועד להריסה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	תכנית פיתוח לדרך המשיקה למגרש לרבות מדרכה
2	הקמה של מבנה מגורים	כל מבנה יבנה בהינף אחד
3	תנאי להיתר איכלוס	ביצוע פיתוח הדרך בפועל

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24