

מרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מס' מי/664 שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/664 שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 (להלן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט). ונספחי בנוי, פתוח וביוב בק.מ. 1:250, 1:500 (להלן: נספחים מס' 1, 2, 3) המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. נספח בנוי מס' 1 מכיל 8 גליונות.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 12,160 מ"ר.

5. מקום התכנית: רמת מוצא, גוש 30314 חלקה 2, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: א. הגדלת אחוזי הבניה מ-25% המותרים ל-50%.

ב. קביעת שנוי ופתוח להקמת בית אבות בהתאם לנספחי הבנוי והפתוח.

**7. כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מי/200, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/664 זו.

**8. תקלה:** נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבנוי שעל"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

**9. הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח למוסדבית אבות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח להקמת בית אבות וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200 לגבי שטח למוסד, וכן הוראות הבאות:

- א. הבנוי והפתוח יהיו בהתאם לנספח הבנוי.
- אולם באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ניתן יהיה להתיר שנויים בפרטי הבנוי בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלות סה"כ שטחי הבניה ומגבלות מספר הקומות וגובה הבניה שעל פי נספח הבנוי.
- ב. סה"כ היקף שטחי הבניה לא יעלה על 6080 מ"ר (למעט מקלט), לרבות מהסנים, חדרי מכוניות וחדרי עזר אחרים, המהווים 50% משטח המגרש נטו.
- ג. מספר הקומות, העמדת הבניינים, פתוח הכבישים הפנימיים, חניה פרטית וכל פרט אחר יהיו על פי נספחי הבנוי והפתוח מס' 1, 2, 3.
- ד. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פרטי הקירוי עם מתכנן מחוז ירושלים.

ה. נקבע בדאח בהתאם להחלטת הועדה המתוזזית מיום 5.7.88 כי השימוש בבנין הוא לבית אבות כמשמעותו בחוק ותרשום על כך הערת אזהרה מטעם יו"ר הועדה המקומית בספרי האחוזה.

ו. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור של משרד הרווחה שהמבנה מתאים לבית אבות.

ז. חומר הבניה של הקירות החיצוניים יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. אסורה הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות.

ח. לא תותר עקירת עצים המסומנים בנספח הפתוח מס' 2 כעצים לשימור. עקירת העצים המסומנים לעקירה תותר בתנאי שיטעו עצים בהתאם להוראות הועדה המקומית, הכל בהתאם לנספחי הבנוי והפתוח 1, 2, 3.

א. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אנף העתיקות.

11. שטח עתיקות:

ב. ראה סעיף 12 ב' להלן.

12. שטח עם זיקתהנאה לציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה עם קווים אלכסוניים על רקע התוכנית הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור.

א. השטח ישאר פתוח לשמוש הציבור (בלתי מוגבל בזמן ובשימוש) ותרשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י יו"ר הועדה המקומית ועל ידי בעלי המקרקעין, תנאי זה הוא תנאי מתנאי היתרי הבניה.

ב. השטח יטופל ויתוחזק על ידי בעלי המקרקעין וכל פרטי הפיתוח של שטח זה יאושרו כחלק מהיתר הבניה בתאום עם אגף העתיקות.

א. שטח החניה המסומן בתשריט הוא שטח של חניה פרטית.

13. חניה פרטית:

ב. החניה תהא בהתאם לנספח בינוי מס' 1 וביניה ובין גבול המגרש יפתח שטח גני. הפיתוח המשולב של החניה והגיזון יאושר בהיתר בניה.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר  
בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים  
מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם  
לתקן הבניה לבנין (או הבניינים) שיוקמו  
בשטח.

14. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח  
התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר  
מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת  
החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת  
הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

15. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית  
אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל  
שהיא.

16. 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 אשור מהנדס הועדה  
המקומית.

## Z

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

### 17. היטל השבחה:

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

### 18. תשתית:

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

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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב  
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של  
הועדה המקומית.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת  
בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור  
בסעיף זה.



חתימה המתכנן

אדריכל יוסף גולד

רח' הלל מס' 23

ירושלים

**י. גולד  
אדריכל**

*א. אשכול*

חתימת בעלי ההקדע

נכסי כל"י בע"מ

רח' יפו 97 חדר 1203

ירושלים

*[Signature]*  
חברת נכסי  
כל"י בע"מ

תאריך: \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

**אשור תכנית**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

ליטה בישיבתה מיום 19/12/65

אשר תכנית זו שבספרה 660/4

סמנכ"ל תכנון [Signature] יו"ר הועדה