

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

מוצא עילית

תכנית מס. מי/280

יוזם התכנית : אמיר אלעד

בעל הקרקע : חברת חלקה ב/59

מחבר התכנית : גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים

מרחב תכנון מקומי מסה - יהודה

מוצא עילית

הכנית מס. מי/280

1. שם התכנית וסיווגה:

הכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מס. מי/280-מוצא עילית" (להלן-התכנית) וסיווגה הוא שינוי לתכנית מתאר מקומית.

2. מסמכי התכנית:

א. מסמכי התכנית הם: 4 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן, סעיפי התכנית) וגליון אחד של התשריט בק.ס. 1:250 (להלן התשריט).

ב. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית ושטחה:

התכנית משתרעת על-פני שטח של כ-6.14 דונם הנמצא בצפון מזרח מוצא עילית וכולל חלק מחלקה 59 בגוש 30316.

4. מטרת התכנית:

קביעת הוראות של תכנית מפורטת לשם פיתוח השטח והקמת 6 בתי מגורים. בשילוב הוראות בדבר אפשרות חלוקת השטח, דרכים, בניה וכו'.

5. כפיפות לתכניות ושינוי תכנית:

(א) בכל הדברים הנוגעים לזכויות בניה, לשימוש במגרשי בניה, לאחוזי הבניה למספר הדירות במגרש, ולמספר הקומות ולגובה הבתים - התכנית כפופה לתכנית המתאר החלה כחוק.

(ב) קווי הבנין, המרווחים וכן המרחקים בין קווי הבנין לבין צירי דרכים יהיו כמסומן בתשריט התכנית והם מהווים שינוי לתכנית המתאר המקומית החלה.

6. דרכים וזכות מעבר למגרשים פנימיים:

א. השטחים הצנועים בתשריט בצבע חום הם שטחי דרכים ציבוריות מאושרות ו/או קיימות.

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקו מרוסק בצבע ירוק כתחום מגרשי הבנין הן דרכים פרטיות פנימיות לגישה כלי רכב והולכי רגל לכל מגרש ומגרש; דרכים פנימיות אלו תתחברנה לדרך ציבורית באמצעות דרך פרטית פנימית המתקשרת בצפון מזרח שטח התכנית (ראה תשריט) לתכנית מפורטת מצרנית מס. מי/269, אולם במשך תקופת הביניים שעד למועד ביצועה של הדרך הציבורית, ניתן יהיה לקשר את מערכת הדרכים הפנימית הנ"ל לדרך הציבורית שבגבול המזרחי של התכנית המצרנית מס. מי/269 בנקודת חיבור שבדרום מזרח שטח התכנית (ראה תשריט).

ג. בהתאם לג"ל ובכפוף לסעיף מס. 12 להלן - ירשמו זיקות הנאה בכל הדרכים הפרטיות הפנימיות לטובת המגרשים הפנימיים ולטובת המגרשים המצרניים לגבי כל המגרשים המסומנים בתשריט התכנית ובתשריט התכנית המצרנית מס. מי/269. זיקות הנאה הנ"ל תהיינה בלתי מוגבלות בכל הנוגע לחופש הגישה והתנועה בהן בכל עת לכל המגרשים הפנימיים ובלתי מוגבלות מבחינת תוקפן לדורות.

ד. הדרכים הפרטיות הפנימיות הנ"ל ישארו בבעלות בעלי המגרשים שבתוכם הם נמצאים ויהיו חלק מאותם מגרשים לצורך חישוב אחוזי הבניה.

7. ההליכים לאישורה ולהפקדתה של התכנית:

א. להבטחת מילוי האמור בסעיף מס. 6 דלעיל וכדי לאפשר ביצועו, יאוחדו מועדי ההליכים הדרושים בגין התכנית ובגין התכנית המפורטת המצרנית מס. מי/269 כגון: מועדי פרסום התכנית, מועדי הדיון בהן במוסדות התכנון לצורך הפקדה, מועדי פרסום הפקדתן ומועדי הדיון במוסדות התכנון בהתנגדויות לגבי שתי התכניות.

ב. מותנה כי בנוסף לכל פרסום של הודעת הפקדתה של התכנית תישלח ההודעה לכל הבעלים של השטח הנמצא בתחום התכנית המצרנית מס. מי/269 בדואר רשום על-חשבון מגיש התכנית וזאת כתנאי מוקדם לפרסום הודעת ההפקדה ברשומות ולקיום הדיון בועדה המחוזית לאישור התכנית (מתן חוקף).

8. תנאי מוקדם בקשר לבניה ולהוצאת היתרי בניה:

אין לבצע כל עבודה בניה הסעונה היתר על-פי סעיף 145 לחוק ואין להתיר ביצוע כל עבודה כזו בטרם פותחה, הוכשרה ונסללה מערכת דרכי הגישה הפרטיות הפנימיות האמורות בסעיף 6 לעיל, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית; לחילופין יהיה ראוי מהנדס הועדה המקומית לתת הסכמתו להתרת בניה באם יובטח ביצוע הדרכים הפרטיות כנ"ל למועד גמר הבניה על-פי התחייבויות המונעות כל אפשרות אחרת ועל-פי הסכמה לכך בכתב מטעם כל הבעלים וכל בעלי הזכויות במגרשי הבניה שבתחום התכנית המצרנית מס. מי/269.

9. מרווחי בניה, מספר הבתים ומתן הקלות:

מרווחי הבניה מגבול מגרשי הבניה המסומנים בחשירים יהיו בהתאם לקוי הבניה המסומנים בחשירים. מודגש כי קוי בניה אלה סומנו מתוך התחשבות בכל הקלה אפשרית קרי, האפשרות לקבלת הקלה בתחום סטיה שאינה ניכרת מוצחה כבר ע"י קביעת מרווחים מצומצמים אלה; כן מודגש כי קוי בניה אלה חלים ללא קשר לשאלת ביצוע החלוקה או רישום החלוקה וכי בכל מקרה לא יורשו בשטח התכנית אלא 6 בתים הכל לפי קוי בניה אלה.

10. קומת עמודים, מסד, מרתפים ומנין אחוזי בניה:

א. לא תותר קומת עמודים שלמה או חלקית מתחת לקומות המגורים המותרות על-פי תכנית המתאר ולא תותר קומת עמודים שלמה או חלקית במפלסי קומות המגורים הנ"ל מחוץ למנין אחוזי הבניה.

ב. מתחת לקומות העמודים המותרות על-פי תכנית המתאר ניתן יהיה לבנות מסד אטום ומלא (ללא חלל פנימי), ו/או קומת מרתף שלמה או חלקית שגובהה הפנימי אינו עולה על 2.20 מטר ללא פתחים חיצוניים לבד מצוהרי איורור שגודלם אינו חורג ממסגרת ריבוע שצלעותיו עד 30 ס"מ בתנאים הבאים:

1. החזיתות החיצוניות של המסד ו/או המרתף ההיינה במישור חזיתות הקומות ותבונה בקירות חזית מסיבניפיואטומים (לבד מצוהרים כנ"ל) בגמר אבן סבעית או בגמר זהה לגמר חזיתות קומות המגורים.

2. שוט חלק של המסד ו/או המרתף לא יחנשא מעל קרקע סבעית או מעל קרקע סופית (לפי הנמוך ביותר) בנקודה הגבוהה ביותר שבחזית הגבוהה ביותר מן השיעורים הבאים:

- 1 מטר באם שיעור שיפוע הקרקע הסבעית הוא עד 10% ועד בכלל.

- 1.5 מטר באם שיעור שיפוע הקרקע הסבעית הוא מ-10% עד 15% ועד בכלל.

- 2 מטר באם שיפוע הקרקע הסבעית הוא מ-15% עד 20% ועד בכלל.

- 2.25 מטר באם שיפוע הקרקע הסבעית הוא מעל ל-20%.

3. שטחו של כל מרתף כנ"ל לא ישמש למגורים במלואו או בחלקו וניתן יהיה להשתמש במרתף כנ"ל אך ורק כמחסן או כמקלט או כחדר הסקה ומיזוג אוויר וכן לצרכי משק בית (כביסה, תיקונים וכו'), ובלבד שלא יעשה בו כל שימוש שניתן ומקובל לשלבו בחדרים של דירות מגורים.

4. במרתפים הנבנים בשיפועים של מעל 15% אשר חזיתם החיצונית מגיע לגובה של לפחות 2.00 מ' (ראה (ב) 2 דלעיל) מותר יהיה להחזיק דלת יציאה אחת אטומה כלפי החצר או הגן וכן מותר יהיה לשלב בהם במידה האפשר מקום חניה אחד למכונית בתנאי שיוחקנו דלת אטומה או חריס אטום בפתח הכניסה למקום החניה.

5. שטח ברוטו כולל של מרתפים כנ"ל העולה על 6% משטחו של מגרש הבניה יכלול במנין אחוזי הבניה.

ג. אחוזי הבניה יחשבו משטח מגרש נטו (כולל דרכים פנימיות פרטיות) ויכללו בהם כל שטחי הבניה בכל המפלסים, כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט וכל הקומות לכל המטרות ולכל השימושים, למעט:

1. מרתפים בשיעור של 6% מהמגרש כמפורט בסעיף (ב) 5 דלעיל.

2. מרפסות וגגות בלתי מקורים - לא כולל שטחי מרפסות זיז שתכללנה במלואן במנין אחוזי בניה.

3. כל חלק של מקלט שבתחום שטח מקלט מינימלי המחוייב על-פי חוק ההתגוננות האזרחית בהתאם לתקנות התקפות בנדון, דהיינו, שטח מקלט שמעבר למינימום הנ"ל הנמצא במפלס שמעל למרתף כנ"ל, יכלול במנין אחוזי בניה.

4. שטחים של חדרי מדרגות פנימיים ומהלכי מדרגות חיצוניים - למעט שטחים כאלה שמעבר למינימום הנדרש על-פי תקנות התכנון והבניה.

11. רישום חלוקה:

א. לצורך האמור בפרק ד' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יראו את התשרים (בין היתר) כתשרים מאושר לחלוקת קרקע באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית. החימתו של יו"ר הועדה המחוזית על גבי התשרים תהווה (בין היתר) את אישורו האמור בסעיף 141 לחוק.

1. בהסתמך על התשרים ועל-פי הוראת סעיף 141 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, רשם המקרקעין ירשום ובנקסי המקרקעין על-פי בקשת בעלי הקרקע את התשרים בכפוף להמצאת עותקים של מפת מדידה אוףשקיף מדידה וכו' הנדרש ע"י רשם המקרקעין בהתאם לכל חיקוק שהוא פועל על-פיו.

ב. מופניה בזאת תשומת לב לכך שסעיף 7ב' דלעיל בגין הודעה לבעלי השטח הכלול בחכניה המפורטת המצרנית מס. 269/ מי נובעת גם לכך ששטח התכנית בצורך שטח התכנית מי/269 מהווים ביחד את שטח החלקה מס. 59 בגוש 30316.

12. העברת התכנית לרשם המקרקעין:

עם אישורה של התכנית כחוק יועברו לרשם המקרקעין שני עותקים ממנה, בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לצורך הפעולות הבאות:

א. לרישום הערה מכוח סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) (חיקון מס. 5) תשל"ה-1975 לשם קיום האמור בסעיף מס. 6 דלעיל.

ב. לשמירה בידיו כאסמכתא לביצוע פעולות שתבקשנה ע"י בעלי הקרקע בהתאם לסעיף מס. 11 דלעיל.

13. הפקעה ע"י ועדה מקומית:

השטח המסומן בתשרים בקווים שתי וערב חומים על רקע ירוק הוא שטח המיועד לצרכי ציבור כמשמעותו בסעיף 188 ב' לחוק; השימושים המפורטים לגבי שטח זה לצרכי ציבור יפורטו ויקבעו בהתאם לכך בעתיד. שטח זה מיועד במלואו להפקעה לצרכי ציבור ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- א. מיס, ביוב, מחקני כיבוי אש ואשפה יהיו בהתאם לדרישות הועדה המקומית ולשביעות רצונה.
- ב. מקלטים יהיו לפי דרישות הג"א ורשיון בניה ינתן באם כלולה בו תכנית למקלט מאושר.
- ג. תאורת רחוב ושבילים תיעשה ע"י היוזמים ולשביעות רצון הועדה המקומית.
- ד. קבלת רשיונות בניה לבנינים ינתנו עם הגשת תכנית פיתוח הכוללת כל כל שטח התכנית, המצביעה על צורת בניה, סיפול בגגות הבנינים, מפלסי הכניסות לבנינים, אנסנות סלויזיה, ארובות וכו' - הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ה. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים ובין הבנינים.
- ו. לא תותר הקמת בניני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה, וחדרי מיכלי גז - אלא בקומת הקרקע או כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח שתוכנן ע"י מחבר תכנית בניני המגורים.

אשור תכנית

התעדת-ה חותמת לתכנון ולבניה

25.12.79, 4.3.80

9.30/א

מ"מ

מ"מ

חתימת בעלי הקרקע:

חברת מגרש ב/59 (ד/59, ה/59 שבחשורים)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

סרחב ססה-יהודה

תכנית 280/א

מס' 169

הועדה המקומית בשיבתה ה

22.1.78

החליטה להמליץ

לפרסם את התכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

חתימת היוזם:

מר אמיר אלעד

חתימת המתכנן:

גד-יו-גד, אדריכל ומתכנן ערים

ירושלים, שמעון הצדיק 28-טל. 14400