

155555

מרחב תכנון מקומי מטה - יהודה
מוצא עילית

תכנית מס. מי/269 - מוצא עילית

שינוי תכנית מתאר מקומית

יוזם התכנית : ש. ברנד

מחבר התכנית : גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים

בעל הקרקע : אבן-ארי

מינהל מקרקעי ישראל

ספטמבר 1978

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י מ ט ה י ה ו ד ה
 מ ו צ א ע י ל י ת
 תכנית מס. מי/269

1. שם התכנית וסיווגה:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מס. מי/269 מוצא עילית" (להלן-
 ההכנית) וסיווגה הוא שינוי לתכנית מיחאר מקומית.
2. מסמכי התכנית:

א. מסמכי התכנית הם: 5 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן: סעיפי התכנית), וגליון
 אחד של תשריט בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).

ב. כל מסמך מסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית ושטחה:

התכנית משתרעת על פני שטח של כ-10.3 ד' הנמצא בצפון מזרח מוצא-עילית וכולל חלק
 מחלקה מס. 59 וחלקה מס. 60 בגוש 30316.
4. מטרת התכנית:

קביעת הוראות של תכנית מפורטת לשם פיתוח השטח והקמת 9 בתי מגורים כנוסף לבית-
 מגורים קיים (סה"כ 10 בתי מגורים), בשילוב הוראות בדבר אפשרות חלוקת השטח, דרכים,
 בנייה וכו'.
5. כפיפות לתכניות ושינוי תכנית:

(א) בכל הדברים הנוגעים לזכויות בניה, השימוש במגרשי בניה, לאחוזי הבניה, למספר-
 הדירות במגרש, למספר 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 הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחי דרכי ציבוריות מאושרות ו/או קיימות.

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקו מרוסק בצבע ירוק בתחום מגרשי הבניה הן דרכים פרטיות
 פנימיות לגישה כלי רכב והולכי רגל לכאמגרש ומגרש; דרכים פנימיות אלה תתחברנה
 לדרך ציבורית באמצעות דרך פנימית פרטית המחקשרת בצפון מערב שטח התכנית (ראה תשריט)
 לתכנית מפורטת מצרנית מס. מי/280, אולם, במשך תקופת הביניים שעד למועד ביצועה
 של הדרך הציבורית ושל המשך הדרך הפרטית הנמצאת בתחום התכנית המצרנית מי/280,
 ניתן יהיה לקשר את המערכת הדרכים הפנימית הנ"ל לדרך ציבורית שבגבול המזרחי של
 התכנית בנקודת חיבור שבדרום מזרח שטח התכנית (ראה תשריט).
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 מי/280 כגון: מועדי פרטום
 התכניות, מועדי הדיון בהן במוסדות התכנון לצורך הפקדה, מועדי פרטום הפקדת
 ומועדי הדיון במוסדות התכנון בהתנגדויות לגבי שחי התכנית.

ב. מותנה כי בנוסף לכל פרסום של הודעת הפקדתה של התכנית תשלח ההודעה לכל הבעלים של השטח הנמצא בתחום התכנית המצרית מי/280 בדואר רשום על-חשבון מגיש התכנית וזאת כתנאי מוקדם לפרסום הודעת ההפקדה ברשומות ולקיום הדיון בועדה המחוזית לאישור התכנית (מתן תוקף).

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 כזאת בטרם פותחה, הוכשרה ונסללה מערכת דרכי הגישה הפרטיות הפנימיות האמורות בסעיף 6 לעיל להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית; לחילופין יהיה רשאי מהנדס הועדה המקומית לתת הסכמתו להתרת בניה באם יובטח ביצוע הדרכים הפרטיות כנ"ל למועד גמר הבניה על-פי ההחייבויות המונעות כל אפשרות אחרת ועל-פי הסכמה לכך בכתב מטעם כל הבעלים וכל בעלי הזכויות במגרשי הבניה שבתחום התכנית ובתחום התכנית מס. מי/280.

9. מרווחי בניה, מספר הבתים ומתן הקלות:

מרווחי הבניה מגבול מגרשי הבניה המסומנים בתשרים יהיו בהתאם לקוי הבניה המסומנים בתשרים; 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 עשרה בתים, הכל לפי קוי בניה אלה.

10. קומת עמודים, מסד, מרחפים 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 המגורים 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 מ' ללא פתחים חיצוניים לבד מצוהרי איורור שגודלם אינו חורג ממסגרת ריבוע שצלעותיו עד 30 מ"מ כתנאים הבאים:

1. החזיתות החיצוניות של המסד ו/או המרתף תהיינה במישור חזיתות הקומות ותבנה בקירות חזית מסיביים ואטומים (לבד מהצוהרים כנ"ל) בגמר אבן סבעית או בגמר זהה לגמר חזיתות קובות המגורים.

2. שום חלק של המסד ו/או המרתף לא יתנשא מעל קרקע סבעית או מעל קרקע סופית (לפי הנמוך ביותר) בנקודה הגבוהה ביותר שבחזית הגבוהה ביותר מעבר לשיעורים 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% ועד 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 אחוז אשר חזיתם החיצונית מגיעה לגובה של לפחות 2.00 מ' (ראה (ב) 2 דלעיל) מותר יהיה להתקין דלת יציאה אחת אטומה כלפי החצר או הגן וכן מותר יהיה לשלב במידת האפשר מקום חניה אחד למכונית בתנאי שיותקנו דלת אטומה או תריס אטום בפתח הכניסה למקום החניה.

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

ג. אחוזי הבניה יחושבו משטח מגרש נטו (כולל דרכים פנימיות פרטיות) ויכללו בהם כל שטחי הבניה בכל המפלסים, כולל שטח בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי אחר שבהן מעטפת הבנין החיצונית המתקבל מצירוף שטחי כל מפלסי הבניה וכל הקומות לכל המטרות ולכל השימושים, למעט:

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

11. שטחים לשימוש משותף:

לא תהא מניעה לפיתוח משותף של חלקים אחוריים ופנימיים של מגרשי הבניה או של חלק מהם המצטרפים ביחד לשטח פתוח משותף באם כל הבעלים ובעלי הזכויות הנוגעים בדבר ירצו בכך, וכן לא תהא מניעה להתרת עבודות פיתוח, גינון, גידור, ריצוף וכו' או להתקנת בריכת שחיה פתוחה וכל מחקן ספורט ושעשועים אחר בשטח משותף זה להנאת דיירי בתי המגורים שבמגרשים המשתתפים בתכנית, ובלבד שהשימוש בשטח משותף זה יוגבל אך ורק לאותם דיירים, ללא שימוש מסחרי וללא שימוש לבאי חוץ בתשלום בכל מסגרת שהיא המרחיבה את מספר המשתמשים בשטח משותף זה ובמחקניו. בשטח משותף זה לא תותר בניה או הקמת של כל מבנה או ביתן וכו', אלא אם כן, לזכחו הועדה המקומית והועדה המחוזית כי לא ניתן יהיה להשתמש במבנה זה למטרת מגורים או למטרה אחרת לבד משימוש משותף לצורך כנ"ל, וכן כי גובה המבנה, גודלו, חומרי הבניה וכו' אינם חורגים ממסגרת של ביתן או מבנה עזר.

12. פיתוח משותף:

אין מניעה לכך ששטחים פתוחים וגגות שבתחום מגרשי בניה שבתכנית, או חלק מהם יפותחו ללא גידור כרצף אחד במשותף ויוחזקו בהתאם באם כל הבעלים ובעלי הזכויות הנוגעים בדבר ירצו בכך ובלבד שלא יוקם עקב כך כל מבנה או ביתן או מיתקן וכו', אשר חורגים לגבי המקובל בחצרות בתי מגורים אף שלא בהתאמה לסביבה ולתקנות החלות למעט האמור בסעיף מס. 11 דלעיל.

13. רישום חלוקה:

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

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

2. לבקשת בעלי הקרקע החלוקה חרשם על-פי כל צרף שבהתאם לגבולות המסומנים בתשריט כגון: רישום כל השטח כחלקה אחת על-פי קו הגבול המצרף את כל עשרת המגרשים, או רישום עשר חלקות נפרדות על-פי גבול כל מגרש בנפרד, או צרף של מספר חלקות על-פי גבול משותף של מספר מגרשים - ובלבד שהרישום יקיף כעת ובעונה אחת את כל שטח עשרת המגרשים ויעשה על-פי קווי גבול מגרשים שבתשריט ללא פיצול על-פי קווי גבול אחרים. כללים אלה יחולו גם על ביטול של רישום שיעשה בדרך זו לשם רישום מחדש של צרף סונה על-פי בקשת בעלי הקרקע.

3. הפעולה האמורה לעיל תיעשה על-ידי רשם המקרקעין ללא צורך בקבלת אישור נוסף מהועדה המקומית או מטעם הועדה המחוזית או מטעם יו"ר הועדה המחוזית בתנאי שבגבולות החלקות חואמים למסומן בתשריט על-פי 13(א)2 לעיל.

4. ראה להלן סעיפים מס. 13(ב), 13(ג), 14 ו-15.

ב. נקבע בזאת מטעם הועדה המחוזית (וכן בהסכמת מגישי התכנית, היוזמים והבעלים ובחתימתם), כי לא תותר חלוקה כאמור למגרשי בניה - כולם או מקצתם או כל אחד מהם - אלא בהתאם לקוי החלוקה של מגרשי הבניה המסומנים בתשריט וזאת בין אם הדבר יתבצע אלתר או במועד מאוחר יותר שלאחר אישור התכנית ולו גם לאחר שנים. עם זאת לא תהא מניעה לנקוט בהליכים הדרושים לקבלת אישור הועדה המחוזית לתשריט שינויים לצורך שינוי קל בצורת החלוקה שבתשריט ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

1. מירווחי הבניה לא יצומצמו וכל בית יכלל במגרש בניה נפרד;
2. דרכי הגישה הפנימיות וזיקות ההנאה הפרטיות וההדדיות בהן תשמרנה ללא שום שינוי על פי כל הוראות התכנית דלעיל;
3. אחוזי הבניה לגבי כל בית קיים ובכל חלקה וחלקה לא י גדלו מעל למותר על פי התכנית החלה;
4. מספר מגרשי הבניה שבתשריט לא יגדל;
5. שטחו המינימלי של כל מגרש שבתשריט לא יפחת מ-750 מ"ר (כולל דרכי גישה פנימיות);
6. הדבר יעשה בהסכמת כל הבעלים וכל בעלי הזכויות במקרקעין שבתחום התכנית שיש להם נגיעה לשינוי המבוקש;
7. ימצא כי קיום כל תנאי מהתנאים מס. 5-1 דלעיל הוא אפשרי ובר ביצוע בנסיבות העובדות הקיימות בשטח וכן כי אין בשינוי החלוקה כדי לפגוע בתקנה כלשהי מתקנות התכנית או מתקנות תכנית המתאר החלה כחוק.
8. עותקים מתשריט השינויים יומצאו לרשם המקרקעין כאמור בסעיף 14 להלן.
- ג. מופנה בזאת תשומת לב לכך שסעיף 7 (ב) דלעיל בגין הודעה לבעלי השטח הכלול בתכנית המפורטת המצרנית מי/280 נוגעת גם לכך ששטח התכנית בצרוף שטח התכנית מי/280 מהווים ביחד את שטח החלקה מס. 59 בגוש 30316.
14. רישום חלוקה, שטח משותף ושימוש משותף:

האמור לעיל בסעיפים 11 ו-12 בגין שיתוף בפיתוח ושימוש בשטחים פתוחים בתחום מגרשים שבתכנית הוא בחזקת רשות של הבעלים אשר קיימת בידם כרצונם מבלי להגביל או לחייב רישום חלוקה כזו או אחרת ע"פ סעיף 13 דלעיל; הבעלים לא יהיו מנועים מפעולה ע"פ רשות זו או מביטולה לאחר מכן כדי לחסל או להעתיק או להרוס מחקנים משותפים לצורך ביצוע חלוקה כזו או אחרת ע"פ הגבולות שבתשריט (ראה סעיף 13(א) 2 דלעיל), וכן, לא תתקבל שום טענה של בעלים בדבר קיום נכסים משותפים כתוצאה מפעולה שנעשתה ע"פ רשות זו לשם יצירת מגרש נוסף ע"י חלוקה חדשה או לשם שינוי גבולות חלוקה שבתשריט שלא בהתאם לאמור לעיל בסעיפים 13 (א) 2 ובסעיף 13(ב).
15. 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) (תיקון מס. 5) - תשל"ה - 1975 לשם קיום האמור בסעיף מס. 6 דלעיל.
 - ב. לשמירה בידיו כאסמכתא לביצוע פעולות שתתבקשנה ע"י בעלי הקרקע בהתאם לסעיף 13 דלעיל.
16. ת נ א י ס:
 - א. מים, ביוב, מתקני כיבוי אש ואספה יהיו בהתאם לדרישות הועדה המקומית ולשביעות רצונה.
 - ב. מקלטים יהיו לפי דרישות הג"א ורשיון בניה ינחן כאט כלולה בו תכנית למקלט מאושר.
 - ג. תאורת רחוב וסבילים תיעשה ע"י היוזמים ולשביעות רצון הועדה המקומית.
 - ד. קבלת רשיונות בניה לבנינים ינתנו עם הגשת תכנית פיתוח הכוללת של כל שטח התכנית, המצביעה על צורת בניה, טיפול בגגות הבנינים, מפלסי הכניסות לבנינים, אנטנות טלוויזיה, ארובות וכו' - הכל לשביעות רצון הועדה המקומית.

8
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

THE
OFFICE
OF THE
ATTORNEY
GENERAL
OF THE
STATE OF
NEW YORK
IN SENATE
JANUARY 10, 1900
REPORT
ON THE
ADMINISTRATION
OF THE
OFFICE
DURING
THE
YEAR
1899
BY
JAMES C. HARRIS
ATTORNEY GENERAL

ה. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות הצורה ההיצונית של הבנינים ובין הבנינים.

ו. לא תותר הקמת בניני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביחידים, חדר אשפה, כביסה, חדרי מיכלי גז - אלא בקומת הקרקע או כחלק אינטגרלי של תכנית פיהוצ השטח שתוכנן ע"י מחבר תכנית בניני הסגורים.

חתימת בעלי הקרקע:

מר אבן - ארי

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת היוזם:

חתימת המחכנן:

מר ש. ברנר

גדעון יגור - אדריכל ומחכנן ערים

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

הפקדת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
22.8.78
החליטה בשיבתה ביום
26/1/79
לאשר תכנית זו שמכפרה
יוזר ור

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

אשרור תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
20/2/79
החליטה בשיבתה ביום
26/1/79
לאשר תכנית זו שמכפרה
יוזר הועדה

ת א ר י ר

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מחוז יהודה
נתקבל ביום
10.12.78
תיק מס' 267/א

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
מס' - יהודה

תכנית 267/א
מס' 169
הועדה המקומית בשיבתה ה
22.1.78
החליטה להעביר את
התכנית הנזכרת לעיל.
יוזר רמט יוספה

