

מרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מס' מ"י/607שינוי מס' 94 / לתכנית מתאר מ"י/200(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו, על כל מסמכיה, תקרא תכנית מס' מ"י 607, שינוי לתכנית מתאר מ"י 200 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 וטבלת שטחים (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 7.394 דונם.
5. מקום התכנית: מוצא עילית, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ממערב לירושלים. גוש 30316 חלקות מס' 91 ו-92. שטח בין קואורדינטות אורך 165375 ו-165125 ובין קואורדינטות רוחב 133500 ו-133250. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים, שטח פרטי פתוח והרחבות דרכים.
 ב. איחוד החלקות וחלוקתם מחדש.
 ג. התווית קטעי דרך.
 ד. קביעת הוראות בניה למגורים.

7. כפיפות לתכנית: על חכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מ"י/200 לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מ"י/607 זו.

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

9. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים. חלות בו ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת.
 ב. שטחם הכולל של המבנים בחלקה לא יעלה על 25% משטחה (שטחים למטרות עיקריות).
 בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי השירות הבאים:
 אחסנה עד 6 מ"ר ליח"ד, חניה מקורה עד 25 מ"ר ליח"ד, (מחוץ לקוי הבנין כמסומן בתשריט, עבור מגרשים מעל לכביש), מרחב מוגן דירתי או מקלט בשטח מינימלי הנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.

ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות וגובה קומה שטוחה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו. (מרצפה לרצפה).

ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' בשיא הגג.

הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מ'.

ה. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט למעט לבנינים הקיימים במגרשים 7,2 ו-9.

התוספות למבנים קיימים (גם תוספת קומה) יהיו בתחום קווי הבנין החדשים כמצויין בתשריט.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מחתת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 9א' לענין חשוב שטחי הבניה.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

ז. הוראות כלליות לגבי פרטי אבן:

1. הבניה תהיה מאבן טבעית מסותתת ומרובעת.
2. סיתות האבן יהיה זהה לקיים, לא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.
3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
7. הגדרות תבונה מאבן משני צידיהן ופניהן העליונה.
8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות.
9. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי ושפכי עפר, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, שמירה על עצים קיימים במידת האפשר, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.
2. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניות כלי רכב ע"פ התקן:
- 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה.
- מקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר.
- מקומות החניה ממוספרים בהתאם למצויין בתשריט, למעט החניות הזמניות הנוספות בחלקות 9,4,3 בהתאם למופיע בסעיף 11ד' להלן.

3. תנאי למתן היתר למגרשים 9,4,3 יהיה ביצוע הרחבת הדרך המצרנית שמולו בלבד. ראה סעיף 11ד' להלן.

4. תנאי למתן היתר למגרשים 8,5,1 יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית כאמור בסעיף 10.ב.4 להלן.

10. דרכים:

תוואי הדרך ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט, ובהתאם לבדיקת מתכנן הדרכים לתכנית המתאר של מוצא.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים והם יועברו למועצה האזורית כשהם פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.
 ב. יתאפשר שינוי תוואי הדרך (חלקה 10) לצורך התאמתו לתכנית מתאר מי/800 לעת אישורה בתנאים הבאים:

1. המרווחים הקדמיים של קווי הבנין במגרשים 8,5,1 יצומצמו במידה המינימלית שתדרש בעת התווית הדרך.

2. במידה ותוואי הדרך יצומצם - השטחים שיוותרו לאחר תכנון הדרך יצורפו למגרשים מולם נותרו שטחים אלו.

3. הקטנה בגודל המגרשים לצורך התווית הדרך בחלקה 10 לא תפגע בזכויות הבניה המקוריות שנגזרו מגודל המגרש המקורי לפי תכנית זו.

4. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 5,1 ו-8 יהיה מתן התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לועדה המקומית לנושא מתן אפשרות לסלילת הדרך בתנאים המפורטים לעיל.

11. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח לחניה פרטית, כולל מספור החניה בהתאם לשיוכה למגרש מגורים, למעט מספור החניות הזמניות הנוספות בחלקות 9,4,3.
- ב. בכל בקשה להיתר בניה יפורטו מקומות החניה בהתאם לאמור בסעיף 2.ח.9 לעיל, או לתקן החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, הגבוה מביניהן.
- ג. מבנה החניה במגרש מעל לכביש יהא משולב בקיר התמך ובפיתוח החצר. במבנה חניה במגרש מתחת לכביש לא יותר קרויו.
- ד. תנאי למתן היתר בניה באחד המגרשים 9,4,3 הוא ביצוע הרחבת הדרך התחתונה בקטע שמול המגרש (כולל מול שביל הגישה), על מנת לאפשר גישה לחניות המסומנות במגרשים אלו. לחניות ללא מספור שלא שייכות למגרשים 9,7,4,3 תרשם זיקת הנאה לציבור לטובת מגרשים 1,2,5,6,8 שתהיה בתוקף עד לביצוע הדרך המסומנת כחלקה 10.
12. בנין וגדר להריסה: הגדר/הבנין המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח המגרש החדש בו הם נמצאים.

13. מעבר להולכי רגל: השטח המקווקו ברקע התשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח למעבר הולכי רגל בלבד, השייך לחלקות בהם הוא עובר, אך בעל זיקת הנאה ליתר החלקות שבתחום תכנית זו, כל עוד לא בוצעה הדרך המסומנת באדום כחלקה 10. עם ביצוע הדרך המסומנת כחלקה 10 תפקע זיקת ההנאה.

14. שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פרטי פתוח. השטח יפותח וירוצף על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות של המגרשים 2,1 ו-6.

15. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לרבות השטחים המיועדים לדרכי ציבור.

16. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו של רשם החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. הפקעות: א. על פי הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית קייס שטח המיועד לדרך חדשה. הועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטח זה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. השטח המיועד לדרך חדשה יועבר לבעלות המועצה המקומית מטה-יהודה על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהשטח פנוי מכל מבנה, אדם וחפץ.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. 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 לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.
20. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. שיפוי הועדה המקומית: מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הועדה. (ראה גם סעיף 4.ב.10 לעיל).

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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן 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. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.



מזרחי אליהו, ת.ז. 110692 :בעלי הקרקע:

רח' מעלה הארז 3

מוצא עילית 90820

טל: 02-342918

מנהל מקרקעי ישראל

רח' בן יהודה 34, י-ם

טל: 02-254121

מזרחי אליהו :מגיש התכנית:

רח' מעלה הארז 3

מוצא עילית 90820

טל: 02-342918

Handwritten signature

Handwritten signature

המתכננים: אייל שער - וקנין מיכאל,

אדריכלים ובוני ערים.

רח' אבן עזרא 24, ירושלים.

טל. 02-633434. פקס. 610947.

Handwritten signatures

תאריך: 1.11.93

11.4.94

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 607
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 5.4.94 אשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס. 607
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.6.92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש להתייחס
 מהותית עם רשויות התכנון המוסמכות. בתנאי שיש להתייחס
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה הסמכה ובהתם צמנו בשטח
 מתאים בנינו ואין התייחסנו זה באה במקום הסמכה כל
 כל חוזה ופסי' כל דין. ואין התייחסנו זה באה במקום הסמכה כל
 למען הסך ספק מוצהר כזה כי אם ישנה או תישנה על
 ידיו הסכם בין השטח הכלול בחכ"ל בין החייטונג
 על התכנית הברה או תראה בקנה הפתוח על מ"ר ש"א
 ומתור על זכותו לבטל כל חוזה או פסי' כל דין.
 מאתנו על פני זכותו לבטל כל חוזה או פסי' כל דין.
 אחרת העובדה גבוהה. ומתור על זכותו לבטל כל חוזה או פסי' כל דין.
 שכן התכנית גבוהה. ומתור על זכותו לבטל כל חוזה או פסי' כל דין.
 ישראל