

מרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מס' מ"י/878שינוי לתכנית מתאר מ"י/200(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו, על כל מסמכיה, תקרא תכנית מס' מ"י/878, 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 (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: 1.897 דונם.
5. מקום התכנית: מוצא עילית, רח' שדרות הראשונים 7, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ממערב לירושלים. גוש 30316 חלקה מס' 19. שטח בין קואורדינטות אורך 164875 ו-164825 ובין קואורדינטות רוחב 133700 ו-133625. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי ב' להרחבת דרכים.
 ב. חלוקה מחדש של החלקה.
 ג. התווית קטע דרך.
 ד. קביעת הוראות בניה למגורים.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית 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/878 זו.

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

9. אזור חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב'. 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:
 1. מבנה עזר עד 25 מ"ר.
 2. מרחב מוגן כמוגדר בחוק.
 3. שטחי שירות כמוגדר בחוק (עד 6% משטח המגרש).
 סה"כ שטחי שירות - 10% מצט"ח המגרש.

מועד הפנים
 מיום 10.10.2010
 הלשכה המחוקקת לחכונן

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.

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

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור שטחי שירות מתחת 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. הגדרות תבונה מאבן משני צידיהן ופניהן העליונה, או משולבות עם מעקה סורג מתכת.
3. 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.

3. תנאי למתן היתר בניה באחד המגרשים הינו שמירת

זכות המעבר כאמור בסעיף 13 להלן עבור המגרש מס' 19 ב'.

4. תנאי למתן היתר בניה ו/או ביצוע עבודות

בתחום התכנית הינו באישור ובתיאום מוקדם עם רשות העתיקות.

10. דרכים:

א. תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמצוין בתשריט.

ב. השטחים הצבועים כתשריט בצבע אדום הם שטחים של

דרכים חדשות או הרחבת דרכים והם יועברו למועצה

האזורית כשהם פנויים מכל מבנה, אדס וחפץ.

ג. פיתוח והרחבה של הרחבת הדרך המסומן כמגרש 19 ג'

יעשה ע"י היזם ועל חשבונו בתיאום עם מחלקת

הפיקוח של המועצה המקומית.

11. חניה פרטית: א. החניה הפרטית תהיה בתחום המגרשים החדשים בהתאם

לתשריט.

ב. בכל בקשה להיתר בניה יפורטו מקומות החניה בהתאם
לאמור בסעיף 9.ח.2 לעיל, או לתקן החניה ע"פ
תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)
התשמ"ג - 1983, הגבוה מביניהן.

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. זכות מעבר: השטח המקווקו ברקע התשריט בקווים אלכסוניים שחורים

(להלן - "השטח המסומן") הוא שטח למעבר הולכי רגל
וכלי רכב, השייך לחלקה מס' 19א' בה הוא עובר, אך
כפוף לזכויות של חלקה מס' 19ב', כדלקמן:

א. זכות מעבר בלתי מוגבלת בזמן ובלתי ניתנת לביטול
בכל זמן ובכל תנאי.

ב. זכות מעבר לכלי רכב מסוג כלשהו ו/או להולכי
רגל, בכל עת, ובכל שעה.

ג. בעלי הזכויות במגרש 19א' ו/או מי מטעמם, יהיו
מנועים מליצור כל מניעה - בכל זמן ולכל זמן,
בכל עת ולכל עת, בכל מצב ולכל מצב - למעבר חפשי
בשטח המסומן אל מגרש 19 ב', באופן בלתי מוגבל
לכל אדם ורכב.

ד. בעלי הזכויות במגרש 19א' לא יעשו ולא ירשו
לעשות כל פעולה שהיא העלולה לפגוע או להפריע
למעבר חפשי של בעלי הזכויות במגרש 19ב' ו/או מי
מטעמם, בשטח המסומן.

ה. בעלי מגרש 19ב' יהיו רשאים לבצע בשטח המסומן,
בכל עת, כל פעולה ועבודה נחוצות לשם שמירת
נקיונו, ולשם תחזוקה שוטפת ויסודית שלו.

- ו. הוצאות נקיון ותחזוקת השטח המסומן, יחולו על בעלי הזכויות במגרש 19ב', אולם בעלי הזכויות במגרש 19א' ישאו במחצית מההוצאות של נקיון ותחזוקת הקטע בשטח המסומן שבו ישתמשו בפועל.
- ז. בעלי הזכויות במגרש 19א' ו/או כל מי מטעמם יהיו רשאים אף הם להשתמש בשטח המסומן לשם מעבר מרה' הראשונים לשטח מגרש 19א', וההוראות דלעיל יחולו על זכותם זו, בהתאמה.
- ח. כל אחד מהצדדים רשאי להתקין, בעצמו ועל חשבונו, בשטח המסומן תשתיות תת קרקעיות לאספקת שירותים שונים למגרשו, לרבות - צנרות חשמל, מים, ביוב, דלק, תקשורת, גז וכו' (להלן - "התשתיות"), ויחולו ההוראות דלקמן:
1. התשתיות יותקנו טרם השלמת הבניה במגרש אשר בו תבוצע בניה לראשונה, וטרם ריצוף השטח המסומן בריצוף קבוע.
 2. התשתיות יהיו תת קרקעיות ויותקנו, באופן שלא יהא בהן משום הפרעה או הגבלה למעבר חפשי בשטח המסומן.
 3. צד שהניח תשתיות בשטח המסומן, יהא רשאי לעשות כל פעולה בהן לרבות תחזוקה, שינוי וכיוצא באלה, מעת לעת ובכל עת, ובלבד שפעולה כאמור תעשה באופן שימנע הפרעה למעבר חפשי בשטח המסומן, ובכפוף לכך שאם יידרש פירוק ו/או הריסה ו/או שינוי בריצוף ו/או גידור השטח המסומן, יושב המצב לקדמותו בתום ביצוע העבודות, והכל בכפוף לכך שלא תיווצר הפרעה למעבר חפשי, אלא אם וככל שהפרעה כזו הינה בלתי נמנעת, ולפרק הזמן הקצר ביותר האפשרי.

ט. עם רישום המגרשים כיחידות רישום נפרדות בפנקסי המקרקעין תרשם על מגרש 19א' זיקת הנאה לגבי זכויות מגרש 19ב' לפי סעיף 13 זה.

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

15. 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.

16. הפקעות: א. על פי הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית קיים שטח המיועד לדרך חדשה. הוועדה 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.

17. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. 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.

19. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

20. 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.

21. תשתית: 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 לתקן על חשבונו
בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין
על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מיס, 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.

אין לנו התנגדות עסקית לתכנית, בתנאי שנו התיק
 מוצגת עם רשימת התכנון המוצגת.
 להסכמת הוועדה המחוזית או לכל בעל ענין אחר הסכם
 על זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר הסכם
 התכנית כל עוד לא הוקמה חטיבה ונתמך על ידי הסכם
 המאיים בנינו, ואין התנגדותנו זו כחלק ממסגרת של
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוקה ועפ"י כל דין.
 למען חסר ספק נודעה לך כי אם נמסר או ימסר על
 ידינו הסכם בנין חטיבה המבול בתכנית, אין בהחלטתנו
 על התכנית הפלה או התאמה כדיום הסכם כאמור ו/או
 תיקון על זכותנו לפסול בגלל הפרתו.
 כאמור על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת הנלווית לנו כיום הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שבו התקיימה זכות או חוקה המנוחה בסמך תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, י-ם

טל: 02-5318888

מגיש התכנית:

משפחת אבנרי

רח' קרן היסוד 38, ירושלים

טל: 02-5670555

משפחת מזרחי

רח' הכרמל 9, מבשרת ציון

טל. 02-5333822

המתכננים:

אייל שער - וקנין מיכאל,

אדריכלים ובוני ערים.

רח' אבן עזרא 24, ירושלים.

טל. 02-5633434. פקס. 5610947.

תאריך: 1.98

חותמות ואישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 848/11
 הועדה המחוזית החליטה מאשר את התכנית
 בישיבה מס' 448 ביום 4.6.98
 סמנכ"ל תכנון
 ד"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 848/11
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 13197 ביום 23.10.98
 אג"ר הועדה