

מרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מס' מ"י / 875שינוי לתכנית מתאר מ"י / 200  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו, על כל מסמכיה, תקרא תכנית מס' מ"י / 875, שינוי לתכנית מתאר מ"י / 200 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 250 : 1 וכולל טבלת שטחים (להלן: התשריט) ונספח מנחה בק.מ. 250 : 1 (להלן: הנספח).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 3.059 דונם.
5. מקום התכנית: מוצא עילית, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ממערב לירושלים. גוש 30316 חלקה מס' 76. שטח בין קואורדינטות אורך 165150 ו-165050 ובין קואורדינטות רוחב 133675 ו-133550.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים ב' מיוחד, הכוללת רצועה עם זיקת הנאה לבעלי מגרשים בחלקה 76 והרחבת דרך.  
ב. חלוקת החלקה למגרשים.  
ג. 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 / 875 זו.

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

9. אזור מגורים ב' מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים בצבע ירוק

הוא אזור מגורים ב' מיוחד וחלות בו ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- ב. שטח כל יח' דיור יהיה עד 30% משטח המגרש, (שטחים למטרות עיקריות).  
בנוסף לשטחים אלו יותרו שטחי השירות הבאים:  
אחסנה עד 6 מ"ר ליח"ד, חדר הסקה עד 4 מ"ר, חניה מקורה עד 25 מ"ר ליח"ד, 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 ממפלס ה- 0.00.  
הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מ'.
- ה. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט למעט הבנין הקיים במגרש 1.  
התוספות למבנים קיימים (גם תוספת קומה) יהיו בתחום קווי הבנין החדשים כמצוין בתשריט.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית למעט החזית למדרון. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום קוי הבנין, הכל בכפוף לאמור בסעיף 9'א' לענין חשוב שטחי הבניה.

ז. תותר סטיה של 1.0 מ' ממפלסי ה- 0.00 שבנספח המנחה.

ח. 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 ארקות).
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.

ט. 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 גינון ונטיעות, שמירה על עצים קיימים במידת האפשר, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.

2. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב בתחום המגרש ע"פי התקן:

2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה.

מקום אחד לכל יחידת דיור ששטחה קטן מ- 120 מ"ר.

3. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 1,2,3,4 יהיה הגשת כתב שיפוי לועדה המקומית

כאמור בסעיף 10. ג. להלן.

4. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 1,2,3,4 יהיה אישורו של המשרד לאיכות הסביבה

לפתרון הביוב.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס המועצה האזורית לבניית קיר תמך

במגרשים 3,4.

10. **זרכים:** א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך ויעבור למועצה

האזורית כשהוא פנוי מכל מבנה, אדם וחפץ.

ב. הקטנה בגודל המגרשים לצורך התוויית הדרך בחלקה 76 לא תפגע בזכויות

הבניה המקוריות שנגזרו מגודל המגרש המקורי לפי תכנית זו.

ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש - 1 יהיה מתן התחייבות לשביעות רצונו של

היועץ המשפטי לועדה המקומית לנושא מתן אפשרות לסלילת הדרך בתנאים

המפורטים לעיל.

11. **חניה פרטית:** א. 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 - ג - 1983, הגבוה מביניהן.

ב. פתרון החניה למגרש מס' 1 תהיה בתחום המגרש עצמו.

12. **בנין וגדר להריסה:** הגדר/תבנין המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו

ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח המגרש

החדש בו הם נמצאים.

13. רצועה עם זיקת הנאה : השטח המקווקו בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה לבעלי מגרשים בחלקה 76 .  
השטח יפותח וירוצף על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות של המגרשים : 2,3,4.
14. רצועה לנטיעות וגינון : השטח המסומן בתשריט עם סימני + ירוקים וסימני עצים על רקע צהוב יהיה רצועת נטיעות וגינון ברוחב של 13 מטר .
15. רצועה למעבר תשתיות : השטח המסומן בתשריט בקווי שתי וערב בצבע שחור יהיה רצועה ברוחב 3 מטר עם זיקת מעבר לתשתיות.
16. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לרבות השטחים המיועדים לדרכי ציבור.
17. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת בין היתר חוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון 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.
18. הפקעות : על פי חוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, הועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע את מגרש מס' 5 המיועד להרחבת דרך, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, שטח זה יופקע וירשם ע"ש המועצה.
19. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. 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.

21. היטל השבחה: א. הוועדה 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 ערבות לתשלום בהתאם

להוראות החוק.

22. שיפוי הוועדה המקומית: מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל התביעות שיהיו נגדה בשל

אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח

שיומצא ע"י הוועדה (ראה גם סעיף 10.ג. לעיל).

23. 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



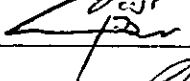
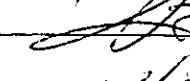
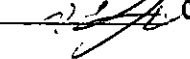
שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב,

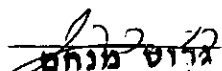
קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאתר

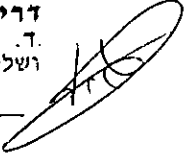
שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימות:

-  בעלי הקרקע: 1. אהרון אורלי ת.ז. 5490499 התפוח מוצא עילית טל. 5336715 - 02
-  2. כהן בנימין ת.ז. 7162745-9 מושב בית זית 118 טל. 327979 - 050
-  3. כהן דניאל ת.ז. 33228453 מושב בית זית 118 טל. 5346502 - 02
-  4. שם טוב ששון ת.ז. 5031334 הבנאי 24 ירושלים טל. 6525565 - 02
-  5. שם טוב יוסף ת.ז. 5116630/4 הנטקה 84 ירושלים טל. 6418984 - 02

היום:  כהן בנימין ת.ז. 7162745-9 מושב בית זית 118 טל. 327979 - 050

גרוס מנחם  
דריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 3825 מיקוד 91038  
ירושלים, טל. 02-6521555



המתכנן: מנחם גרוס - אדריכל ומתכנן ערים  
ת.ד. 3825 ירושלים, 91638 טל/פקס : 02-6521555

תאריך: 7.98 , (11.97) , (10.96)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1190 מ"ן 875  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1190 ביום 28.5.98  
סמוכיל תכנון יו"ר הועדה