

מרחב תכנון מחוזי ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מס' מי/ 882שינוי לתכנית מס' מי/ 200

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/ 882 שינוי לתכנית מס' מי/ 200. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.מ. 1:250 (להלן התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן נספח מספר 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 3400 מ"ר.
5. מקום התכנית : מוצא עלית, רחוב השקד 7. גוש 30316, חלקה מס' 94, חלקה מס' 132 (חלק) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. בין קואורדינטות אורך: 165125|165200 בין קואורדינטות רוחב: 133375|133450
6. מטרות התכנית : (א) שינוי יעוד שטח מדרך קיימת לשטח לדרך משולבת.
(ב) הפיכת אזור חקלאי ב' לשטח לדרך.
(ג) הפיכת אזור חקלאי ב' לאזור מגורים.
(ד) קביעת קווי בנין מירביים להקמת בנייני מגורים.

(ה) קביעת אחוזי הבניה המרביים ל- 50%.

(ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה במגרשים
חדשים מספר 1 ו- 2.

(ז) קביעת מבנה להריסה.

(ח) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו יחולו ההוראות הכלולות בתכנית
המתאר המקומית למוא"ז מטה יהודה מ/ 200
(להלן מ/ 200) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן
לזמן.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות
תכנית אחרת החלה בשטח, יקבעו הוראות תכנית זו,
למעט אותם מקרים בהם צויין אחרת.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל
המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא
פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם
מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין
מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות
המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים
וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר
לגבי אזור מגורים וכן ההוראות הבאות:

(א) הבנין המסומן במגרש חדש מספר 2 בצבע
אדום מותחם בקו שחור הוא בנין לשימור
ולא תותר כל בניה מעליו ושינוי
בחזיתותיו אלא באישור ועדה מחוזית.
בבנין זה יתאפשרו רק שיפוצים ושינויים
פנימיים.

(ב) אחוזי הבניה המירביים בכל מגרש חדש יהיו 50% כש 35% שטחים עיקריים ו- 15% שטחי שירות משטחו של כל מגרש.

(ג) קווי הבנין במגרשים החדשים יהיו כפי שמסומן בקו נקודה בטוש אדום על גבי התשריט.

(ד) מספר הקומות המירבי בכל בנין יהיה 2 קומות מעל קומת מרתף. קומת המרתף תהיה בגובה מירבי פנימי של 2.20 מטר הגובה המירבי של הבנין יהיה 10.5 מטר כאשר המדידה תהיה מריצפת קומת המרתף. קומת המרתף תוכל לבלוט עד 1.2 מטר מפני קרקע סופיים.

מפלס ה-0.00 - + במגרש חדש מספר 1 הינו 638.50 ואילו ה-0.00 - + במגרש חדש מספר 2 הינו 640.00 .

תותר סטיה של 0.50 מטר - + ממפלס ה-0.00 - + .

(ה) הבנין במגרש חדש מספר 1 יבנה בתמהיל של החומרים עץ, פלדה, אבן, זכוכית ורעפים. בבנין זה יותרו שינויים אדריכליים באישור הועדה המקומית כל עוד אין הבנין חורג ממגבלות שטחי הבניה, הגובה, מספר הקומות ומרווחי הבניה.

(ו) במגרש חדש מספר 2 תינתן אפשרות למיצוי זכויות הבניה בשני מגרשים חדשים נפרדים וזאת לאחר אישור תכנית מפורטת.

(ז) ביצוע הפיתוח בשטח זה יהיה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ח) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לדרך המשולבת המוגדרת בתשריט כמגרש חדש מספר 4 (ראה סעיף מספר 13 להלן).

(ט) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח - ממ"ד.

(י) תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת התחייבות חתומה לשביעות רצון היועץ המשפטי של הועדה המקומית ואשר על פיה מקבלי ההיתר ישאו בתשלום חלקם בגין ביצוע הדרך החדשה בשטח הצמוד לשטח החלקה נשוא בקשת היתר הבניה.

10. עתיקות : תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית : הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

12. דרך חדשה : השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה, פיתוח הדרך יעשה על ידי היזמים ועל חשבונם.

העצים המסומנים בשטח הדרך מיועדים לשימור. הכל עפ"י המצויים בתשריט ובנספח הפיתוח.

13. שטח לדרך משולבת : השטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא שטח לדרך משולבת.

(א) בשטח זה תותר כניסת כלי רכב למגרשים והחלקות המצרניים לשטח זה.

(ב) יוכן תכנון מפורט לשטח זה. (ראה סעיף 9 (ח) לעיל).

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב במגרש חדש מספר 2 מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י וע"ח מגישי התכנית, לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. מבנה וגדר להריסה :

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. ביצוע התכנית :

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים של התוכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

16. חלוקה חדשה :

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"י המועצה האזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלא, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

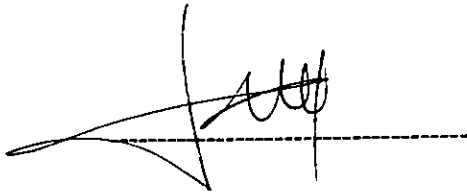
17. הפקעה :

18. אנטנות טלויזיה 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 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (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 ההשבחה המגיע אותר שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. תשתית :
- מגישי התכנית 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד'. (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס המועצה.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה המקומית מטה יהודה.
- כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו המים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
- להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה כתנאי למתן היתר בניה.

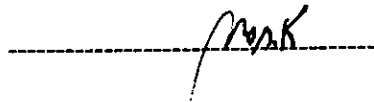
ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי
למתן טופס 4.

מגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תביעות
שיהיו נגדה בגין אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב
התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית.

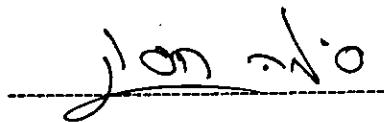
חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית :



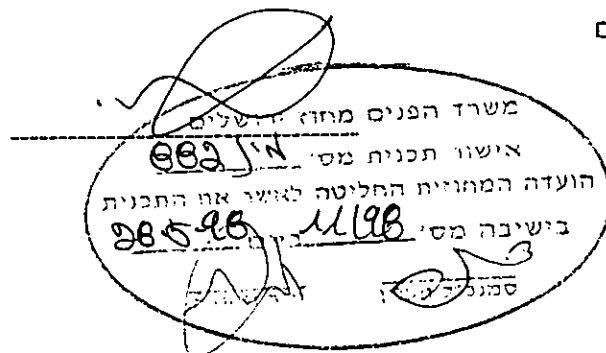
דניאל קרופ
רחוב הרי יהודה 54 סביון
ת.ז. 01128843
טלפון 035351205



אברהם חסון
השקד 7 מוצא עילית
ת.ז. 2952
טלפון 025343106



סימה חסון
השקד 7 מוצא עילית
ת.ז. 99386
טלפון 025343106



המתכנן :
א. עמי נצח, מנדלי 12 א' ירושלים
ת.ז. 0111302
טלפון 025636580

2.2.2000