

12

1

1-2358

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מטה יהודה
מושב לוזית

תכנית מתאר מס' מ"י 572 / ב'
שינוי לתכנית המתאר המקומית מס' מ"י / 200 מטה יהודה
שינוי לתוכנית מפורטת ללוזית מס' / מ"י 572
ושינוי תכ' מפורטת ללוזית מס' / מ"י 572 א'

היחם והמגיש: מושב לוזית

עורך התוכנית: אדריכל יגאל לוי

יפו 33 בית יואל ירושלים 94221
טל' 02-6221625 פקסי 02-6221893

תאריך עדכון: 30/5/2000

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מטה יהודה - מושב לוזית

תכנית מתאר מס' מ"י 572 / ב'

שינוי לתכנית המתאר המקומית מס' מ"י / 200 מטה יהודה

ושינוי לתכ' מפורטת ללוזית מס' / מ"י 572

ושינוי תכ' מפורטת ללוזית מס' / מ"י 572 א'

(שינוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מ"י / 572 ב' שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ"י 572 ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ"י 572 א' ולמ"י / 200 (להלן התוכנית).

2. מסמכי התכנית

א. התכנית כוללת 11 דפי הוראות לתכנית. (להלן - "הוראות לתכנית").

ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן - "התשריט").

ג. תכנית בינוי בק.מ. 1:750 (להלן - נספח מס' 1).

ד. חתכים - בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2).

3. מקום

מחוז: ירושלים

נפה: ירושלים

מקום: מושב לוזית

שטח המותחם בין קוארדינטות אורך 139800 לבין 138700 ובין קוארדינטות רוחב בין 121300 לבין 122000.

4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. שטח התכנית: כ- 84.92 דונם.

6. כפיפות לתוכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מ"י/200 לרבות שינויים שאושרו לה מזמן לזמן, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מ"י/200 תכרענה הוראות תכנית זו.

7. מטרות התכנית:

א. ביטול מגרש באזור חקלאי ב' (מס' 56) ותוספת 4 מגרשים מקצועיים חדשים מס' 217,216,211,210.

ב. קביעת הוראות בינוי, קווי בנין והוראות מלחות לבניית מבנים באזור מגורים א'.

ג. שינוי גבולות מגרשים וביטול מגרש בתחום המושב הקיים.

ד. תוספת 50 מגרשים לבניה צמודת קרקע באזור מגורים א'.

ה. קביעת הוראות בינוי, קווי בנין והוראות מנחות לבניית מבנים באזור מגורים א'.

ו. קביעת הוראות לשטח חקלאי א'.

ז. תוספת 2 מגרשים מקצועיים.

ח. שינוי גבולות מגרשים 79-80 בהתאם לתוכנית מאושרת מ/ 572.

8. הוראות התוכנית:

1. הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים (להוציא פרטי מפת הרקע של התשריטים באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2. לענין קביעת גבולות המגרשים החדשים והתווית הדרכים קובע ה"תשריט".

3. במקרה של סתירה בשטח המגרשים, בין טבלת השטחים לבין המופיע בתשריטים קובעים התשריטים.

9. תכליות ושימושים:

9.1 אזור חקלאי ב' (נחלות) מסומן בתשריט בצבע צהוב.
על אזור זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מ"י 200 וכן ההוראות הבאות:

א. רשימת התכליות:

1. מבני מגורים, מבני קייט, מבני עזר חקלאיים.

2. באזור זה יותרו שימושים חורגים באשור הועדה המקומית.

- ב. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים).
- שטחם הכולל (העיקרי והמשני) של שלושת המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מידבי של 50 מ"ר).
- במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, מקלט או ממ"ד, חדרי הסקה ומחסנים למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר למבנה.
- ג. בכל מגרש תותר בנוסף על הנאמר בסעיף 9.1 ב' הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים או במבנה אחד או בצמוד לאחד המבנים במגרש.
- ד. מסי' הקומות המירבי בבנין לא יעלה על 2 קומות, גובה הבנין בעל הגג השטוח לא יעלה על 7 מטר עד קצה מעקה הגג מפני קרקע סופית סמוכה בכל נקודה.
- גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.0 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים, הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 6.0 מטר.
- ה. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 5 מטר בחזית קדמית ו- 4 מ' בחזית אחורית ו- 3.5 מ' בחזית צדדית, למעט בבנינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.
- לא תתאפשר תוספת או השלמת מבנים החורגים מקוי הבנין אלא לאחר הריסת כל התוספת הנמצאת מעבר לקוי הבנין.
- ו. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת המגורים זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלום 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 9.1 ב' לענין חישוב שטחי הבניה.

3. תנאים למתן היתר בניה:

1. בקשה להיתר בניה תוכן ע"י מורשה לפי דין
כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. ההיתר יציין את מיקומם של המבנים הנוספים המאושרים לבניה במגדש ומיקומם יחייב בעת הגשת רישיון הבניה למבנים נוספים אלה.
 2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב עפ"י התקן;
2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ- 120 מ"ר. החניה המקורה תמוקם בפנינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות צד. תותר בניית החניה מחוץ לקוי בנין וזאת באישור הועדה המקומית
 3. בצוע הריסות והרחבת דרכים;
בכל בקשה להיתר לבנית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה סימון כל העצים על תוכנית המדידה.
במידה ויהיה צורך בעקירת עץ יצוין הדבר במפורש ברישיון הבניה ותחוייב נטיעת שני עצים על כל עץ שנעקר.
- 9.2 אזור מגורים א': (מסומן בתשריט בצבע כתום) על אזור זה חלות ההוראות המצוינות בסעיפים 9.1, ד', ה', ו' ז' ח' ההוראות הבאות;
- א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטח בניה מותר לכל יחידת דיור יהיה 240 מ"ר מתוכם 200 מ"ר שטח עיקרי ו- 40 מ"ר שטחי שירות וממ"ד השטח אינו כולל שטחים בעלית הגג עד גובה 1.8 מ' ושטח חניה מקורה. המחסן ימוקם בקומת המרתף בלבד. המרתף לא יבלוט מעבר לקו קרקע סופי סמוך ביותר מ- 1.2 מ' עד גובה רצפת מגורים תחתונה. המרתף לא יבלוט מעבר לקוי קירות חוץ.
 - ב. קוי בנין: קוי הבנין יהיו 5 מ' קו בנין קידמי 4 מ' קו בנין צידי ו- 5 מ' קו בניה אחורי.
 - תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל- 2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר ל- 2 המגרשים.
 - ג. גובה הבניינים: בכל מגרש בנספח הבינוי (נספח מס' 2) מופיע גובה ה- 0.00 של הבנין. תותר סטייה של 1 מ' מעלה ומטה באישור הועדה המקומית.
 - ד. חניה בנויה: תחויב בניית חניה בנויה במפלס הנמוך ב- 2.5 מ' המפלס המאושר ובקו אפס קידמי וזאת בכל הבניינים בהם גובה הבניין המאושר גבוה ב- 2.5 מ' מהמפלס המאושר. שטח החניה הנ"ל יהיה עד 25 מ"ר (ללא קירות) והיא תיועד לשתי מכוניות. שטח זה יתוסף לשטחי השירות. תותר התחברות החניה עם הבנין דרך מערכת המדרגות הפנימית.
 - ה. גגות; המבנים יהיו בעלי גגות רעפים שיכסו שטח מינימלי של 70% משטח הקומה העליונה. גגות הרעפים יהיו בשיפוע של עד 30 מעלות קולטי השמש יהיו צמודים לגג הרעפים ואילו הדודים ימצאו בתוך חלל גג הרעפים. גובה מירבי כל בנין מקו קרקעי טבעי סופי עד תחילת גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ'. לא יבוצעו ארגזי רוח מעץ. סיום הגג יהיה במערכת מרזבים חשופה או ארגזי רוח מבטון. יאסרו חלונות קוקיה מכל סוג שהוא.

ו. ביצוע קירות תמך; קירות התמך בין מגרשי בניה יבוצעו ע"י המבצע הראשון ועלותם תתחלק שווה בשווה בין שני בעלי המגרשים עם קבלת הרשיון למגיש השני, הסדרת ההסכם הכספי בין בעלי המגרשים תהיה תנאי להוצאת רשיון למגרש השני. במקרה של אי הסכמה על עלויות בין שני הצדדים יכריע בעניין מהנדס הועדה המקומית. גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.80 מ', במקרה של הפרש גובה גדול יותר יבנה קיך תמך נוסף במרחק שלא יקטן מ-1.0 מ' מהקיר השני.

ז. צנרת ביוב: יותר מעבר צנרת ביוב בשטח המגרש הפרטי.

ח. גדרות: הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת כששטח פניה אינו מנוסר בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.6 מ' מפני קרקע סופיים, או גדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה מנוסרת בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.

ט. טופס 4 :

1. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר, ע"י יזם התוכנית ועל חשבוננו.
2. תנאי למתן טופס 4 ואיכלוס - הינו התחברות לביוב מרכזי.

9.3 שטח למגרש מקצועי (מסומן בתשריט בצהוב עם מסגרת ירוקה) יחולו עליו כל ההוראות החלות על אזור מגורים א' (9.2).

9.4 אזור (שטח) חקלאי (מסומן בתשריט בצבעים ירוק ולבן לסרוגין) על שטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר מ"י 200.

9.5 שטח ציבורי פתוח: (מסומן בתשריט בירוק)
שטח זה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות;
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מבני טרנספורמציה שבילים, מגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור. יותר בו מעבר קוי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת. תחנת טרנספורמציה במידה ותבנה יהיה גגה נמוך ממפלס הכביש הסמוך.

9.6 דרכים ודרכי שרות חקלאיות: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים קיימות ומאושרות.
- ב. שטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- ד. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

9.7 שטח למבני משק: (מסומן בתשריט בצבעים ירוק בהיר וכהה לסרוגין) תותר בנית משתלות, חממות, לולים ומבני עזר חקלאיים. מגרשים אלה מהווים מגרשי השלמה למגרש המסומן באותו המספר ללא האי ויהוו נחלה אחת. בעת רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין תרשם הערה בהתאם.

10. קיר תמך היקפי; מסביב לכל שטחי התכנית הגובלים בשטח הפתוח / חקלאי ונמצאים מעליו יבוצע קיר תמך לפני התחלת הבינוי באותם המגרשים. ביצוע קיר התמך יהיה תנאי להוצאת רשיון בניה למגרשים הנ"ל.

11. מערכת ביוב מרכזית:
פתרון הביוב יהיה ע"י מערכת ביוב מרכזית, תוכנית הביוב תאושר ע"י הועדה המחוזית לענייני ביוב. תנאי לקבלת רשיון בניה למבנים באזור מגורים א' יהיה תאום עם משרד הבריאות.

12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110 - 150 ק"ו - 9.5 מ'.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

13. תקשורת:

המושב יחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו לפי המסומן בנספח הבינוי.

14. הפקעה לצרכי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. רישום ובצוע התכנית:

א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום ותיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ב. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט, כל סטיה מכך טעונה אישור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט שינוי בשטחי מגרשים של עד 2% שלא יחשב לסטיה מטבלת השטחים שבתשריט.

16. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין 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 ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

17. שיפוי הוועדה המקומית:

מגישי התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.

טבלת שטחים

מס' המגרש	שטח המגרש בדונם	ייעוד המגרש
602	0.5	אזור מגורים א'
603	0.5	אזור מגורים א'
604	0.52	אזור מגורים א'
605	0.51	אזור מגורים א'
606	0.53	אזור מגורים א'
607	0.52	אזור מגורים א'
608	0.45	אזור מגורים א'
609	0.53	אזור מגורים א'
610	0.73	אזור מגורים א'
611	0.53	אזור מגורים א'
612	0.52	אזור מגורים א'
613	0.52	אזור מגורים א'
614	0.53	אזור מגורים א'
615	0.51	אזור מגורים א'
616	0.51	אזור מגורים א'
617	0.49	אזור מגורים א'
618	0.5	אזור מגורים א'
619	0.46	אזור מגורים א'
620	0.5	אזור מגורים א'
621	0.55	אזור מגורים א'
622	0.54	אזור מגורים א'
623	0.49	אזור מגורים א'
624	0.52	אזור מגורים א'
625	0.53	אזור מגורים א'
626	0.47	אזור מגורים א'
627	0.55	אזור מגורים א'
628	0.49	אזור מגורים א'
629	0.49	אזור מגורים א'
630	0.5	אזור מגורים א'
631	0.5	אזור מגורים א'
632	0.48	אזור מגורים א'
633	0.52	אזור מגורים א'
634	0.62	אזור מגורים א'
635	0.59	אזור מגורים א'
636	0.5	אזור מגורים א'
637	0.5	אזור מגורים א'
638	0.51	אזור מגורים א'
639	0.5	אזור מגורים א'
640	0.51	אזור מגורים א'
641	0.51	אזור מגורים א'
642	0.51	אזור מגורים א'
643	0.49	אזור מגורים א'
644	0.49	אזור מגורים א'
645	0.5	אזור מגורים א'
646	0.5	אזור מגורים א'
647	0.49	אזור מגורים א'
648	0.5	אזור מגורים א'
649	0.5	אזור מגורים א'
650	0.5	אזור מגורים א'
651	0.52	אזור מגורים א'
652	0.50	אזור מגורים א'
653	0.49	אזור מגורים א'

טבלת שטחים

מספר מגרש	שטח המגרש בדונם	ייעוד המגרש
43	1.21	אזור חקלאי ב'
44	1.04	אזור חקלאי ב'
45	2.09	אזור חקלאי ב'
53	1.8	אזור חקלאי ב'
54	2.43	אזור חקלאי ב'
55	1.55	אזור חקלאי ב'
79	1.961	אזור חקלאי ב'
80	1.819	אזור חקלאי ב'
186	1.98	אזור חקלאי ב'
187	2.23	אזור חקלאי ב'
198	2.56	אזור חקלאי ב'
216	2.57	אזור חקלאי ב'
217	2.13	אזור חקלאי ב'

מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	ייעוד המגרש
207	2.56	שטח ציבורי פתוח
320	0.13	דרך מוצעת
321	0.12	
327	12.88	
323	0.45	
325	0.73	
502	8.29	שטח חקלאי
210	0.5	מגרש מקצועי
211	0.5	מגרש מקצועי
443	0.85	שטח למבני משק
444	2.45	
455	3.4	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מטה יהודה
 תכנית מס' 572/א
 הועדה המקומית בישיבתה ה-45
 מיום 6.98 החליטה להמליץ
 להפקיד את התכנית למכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

חתימות:

תאריך:

חתימה:

חתימת בעל הקרקע:

(מינהל מקרקעי ישראל)

ריכילים

חתימת עורך התוכנית:

(יגאל לוי - אדריכלים ומתכנני ערים)

15/5/00

חתימת היוזם:

14.5.2000

חתימת המגיש:

מושב לוי-ט
 חקלאית
 (מושב לוי-ט)
 מושב עבדום להתישבות
 חקלאית
 (מושב עבדום להתישבות)
 02-91

משרד הפנים מטה ירושלים
 אישור תכנית מס' 572/א
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 460 מיום 6.6.00
 סמנכ"ל מ"מ