

(תק52-44)

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מתאר מס' מ"י / 800 / גשינוי לתכנית מתאר מ"י / 200ושינוי לתכנית מס' מ"י / 446

1. שם התכנית: תכנית זו, על כל מסמכיה, תקרא תכנית מתאר מס' מ"י / 800 / ג שינוי לתכנית מתאר מ"י / 200 (להלן התכנית). ושינוי לתכנית מס' מ"י / 446 (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט). גיליון אחד של נספח בינוי (מנחה) הערוך בקני"מ 1:200 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 2.322 דונם.
5. מקום התכנית: מוצא עלית, חלקות מס' 44, 52, 128 ומגרש מס' 4 (עפ"י תכנית מי / 446) בגוש 30316, בשטח שבין הרחובות מעלה האורן ושדרות הראשונים, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.
שטח בין קואורדינטות אורך 214-900 ו-215-050
ובין קואורדינטות רוחב 633-550 ו-633-400
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
ב. שינוי יעוד מדרך לשטח ציבורי פתוח.
ג. קביעת שטח עם זיקת מעבר לציבור.
ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
ה. הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מ"י / 200 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, הוראות תכנית מ"י / 446, וכן חלות ההוראות שבתכנית מ"י / 800 / ג' זו.

בכל סתירה או אי התאמה בין התכניות הנגזרות לעיל ותכנית זו, הוראות תכנית זו גוברות.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים יהיו אך ורק ספרייה, מועדון קשישים, משרדים

לפעילות הועד המקומי של מוצא עלית, חוגים, ופעוטון לילדים עד גיל 4. כל שימוש נוסף ייחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

ב. הפעילות במבנה תהיה בכפוף להוראות סביבתיות ושעות הפעילות

המותרות בחוק. לא תהיה פעילות בימי שבת, חג ומועד של יותר

מ- 30 איש, לא תושמע מוזיקה רועשת ולא יותרו מטרדי רעש אחרים.

ג. הבינוי ושטחי הבניה יאושרו במסגרת תכנית שתוגש להיתר בניה,

ואשר תכלול את הוראות הבניה הבאות:

1. מפלס ± 0.00 יהיה מפלס אחיד לבניה, לא תותר סטייה מעל

0.50 מ' (סטייה זו תחשב לסטייה ניכרת). מפלס זה הינו 660.50

2. גובה מרבי של בנין עם גג שטוח כולל מעקה לא יעלה על 8.0 מטר

מעל למפלס ± 0.00

3. תותר בניית קומת מסד אחת מתחת למפלס ± 0.00

4. קווי הבניין יהיו במרווח שלא יפחת מ- 5.0 מטר בחזית קדמית, 6.0

מטר בחזית אחורית, 4.0 מטר בחזית צדדית דרומית ו- 4.5 מטר

בחזית צדדית צפונית עפ"י המצויין בתשריט.

ד. שטחי הבנייה יהיו כמפורט להלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
255	35	220	שטחים מעל למפלס 0.00
75	35	40	שטחים מתחת למפלס 0.00
330	70	260	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת למפלס ± 0.00 ובתנאי שלא תהיה חריגה מזכויות הבנייה וקווי הבניין.
- לא תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל למפלס ± 0.00 והעברה כזו תחשב לסטייה ניכרת.
- ה. תנאי לאכלוס במגרש 44 יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור הוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תתוכנן בהתאמה למיקום ולמפלסי הכניסות הקיימות למגרשים הגובלים.

10. תנאים למתן

היתר בניה:

- כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחנייה.
1. תיאום עם חברת החשמל בדבר חיבור למערכת החשמל.
 2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר מיגון.
 3. תיאום והסדרת נגישות לנכים.
 4. אישור הוועד המקומי או נציג מוסמך של הישוב.

11. שטח ציבורי

פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים וגינות.
 2. יותר בשטח מעבר לקווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב חשמל ותקשורת.
 3. יותר בשטח מעבר הולכי רגל ותנועת כלי רכב כמעבר ציבורי.
 4. תותר חנייה בשטח עבור המגרשים הגובלים ומבנה הציבור.
 5. תכנית פיתוח שתוכן לשטח הפתוח הציבורי תתוכנן בהתאמה למיקום ולמפלסי הכניסות הקיימות למגרשים הגובלים.
 6. תנאי להיתר בנייה או עבודות פיתוח בשטח יהא תיאום עם רשות העתיקות.
 7. שטח מגרש מס' 4 (עפ"י תכנית מי / 446) המסומן בקווים אלכסוניים בטוש אדום הוא דרך מאושרת לביטול.
 8. בחלק מחלקה 128 הנקרא סמטת החרוב לא יהיה מעבר כלי רכב אל ומאת רחוב מעלה האורן. לדיירי הבתים בסמטת החרוב ולרכב בטחון תותר כניסה משדרות הראשונים בלבד. לא תותר חנייה בתחום זה.
 9. עבודות הפיתוח בשטח זה תבוצענה על חשבון הרשויות ולא על חשבון המגרשים הגובלים, לרבות הסדרת קירות תומכים, מסלעות, מעקות, דרך גישה למגרשים, מדרגות, חניה ציבורית, גדרות, הסטת קו מתח

גבוה, קו מתח נמוך, הזנת חשמל, מים ובזק לבניינים המוזנים היום
מתשתיות הקיימות במגרש 44 וכד'.

12. שטח עם

- זיקת מעבר לציבור: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בירוק וחום לסירוגין הוא שטח עם זכות מעבר לציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט התווית שבילים וגינון.
 2. יותר בשטח מעבר לקווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
 3. יותר בשטח מעבר הולכי רגל ושימוש כדרך גישה לתנועת כלי רכב.

13. מבנה או גדר

להריסה:

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.

14. חנייה:
- א. בכל בקשה להיתר בנייה יפורטו מקומות החנייה בתחום מגרש 44 עפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.
 - ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

15. תשתית: לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

16. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

17. שיפוי: תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

18. סטייה ניכרת: כל הקלה או חריגה מהוראות תקנון זה, ובמיוחד הוראות סעיפים 9, 10, 11 על כל סעיפי המשנה שלהן ייחשבו כסטייה ניכרת.

19. תכנית לצרכי

רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונום תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הוועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית לצרכי רישום ע"י יו"ר הוועדה המקומית תוגש למרכז למיפוי ישראל לאישורו ככשרה לרישום.
- ד. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מטה יהודה
 תכנית לענף מס' 1/100
 הועדה המקומית בישיבתה ה-9
 מיום 21.12.00 החליטה להמליץ
 להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.
 מהנדס הועדה
 יושב ראש הועדה

חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216, ירושלים
 טל: 02-5318888

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם ומגיש התכנית: המועצה האזורית מטה יהודה



ע"י וועד מוצא עלית.
 מרכז אבן העזר ד.ג. שמשון 90079
 טל: 02-9900946

יהודה טולקובסקי-אדריכל
 רח' האלה 12 מוצא עלית
 מ.ר. 53828
 טל / פקס: 02-5701208

חתימת עורך התכנית:

5/1/04
 אילן

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

משרד הפנים מחה ירושלים
 אישור תכנית מס' 1/100
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 תאריך: דצמבר 2000 ישיבה מס' 11103
 מיום 21.12.00
 ע"י _____
 סגן מנהל המחלקה

עדכון: ינואר 2004