

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מי/660 ב'
מושב גבעת יערים

שינוי לתכנית מתאר מי/מב/660
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי-200

- 1. שם התכנית:** תכנית זו, על כל מסמכיה, תקרא תכנית מס' מי/660 ב' שינוי לתכנית מתאר מי/מב/660 (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של נספח בינוי (גליון מס. 2) הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: נספח הבינוי). נספח הבינוי אינו מחייב לענין חלקה 87A. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** 1356 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** מושב גבעת יערים, גוש 29853 חלקה 1, מגרש מס' 87. שטח בין קואורדינטות אורך 632/550 ו-632/275, ובין קואורדינטות רוחב 209/250 ו-209/175 לפי רשת ישראל החדשה. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** א. חלוקה מחדש של מגרש מס' 87 לשני חלקים: 87A ו-87B.
 ב. שנוי בקו בנין, לפי תשריט.
 ג. קביעת שטחי בנייה לבניינים הקיימים במגרשים 87A ו-87B.
 ד. קביעת הוראות בנייה למגורים.
- 7. כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/660 ב' 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 ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור חקלאי ב' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותחום בקו ירוק הוא אזור חקלאי ב' מיוחד. חלות בו ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת.

ב. שטחה הכולל של היחידה לא יעלה על 220 מ"ר במגרש 87A, ו- 230 מ"ר במגרש 87B. במנין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנייה, לרבות שטחי המדרגות, כולל גג הרעפים שמעל 1.80 מ" גובה, מרפסות מקורות, חנייה מקורה, קומת מרתף למקלט, חדר הסקה ומחסן.

טבלת שטחים מגרש 87A (במ"ר):

סה"כ			מצב מוצע		מצב קיים		
סה"כ	שרות	עקרי	שרות	עקרי	שרות	עקרי	
220	20	200	20	130	-	70	מעל 0.00
							מתחת 0.00

מגרש 87B (במ"ר):

סה"כ			מצב מוצע		מצב קיים		
סה"כ	שרות	עקרי	שרות	עקרי	שרות	עקרי	
230	-	230	-	30	-	200	מעל 0.00
							מתחת 0.00

ג. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות וגובה קומה שטוחה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

ד. גובה מרבי 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.

ה. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
 התוספות למבנים קיימים (גם תוספת קומה) יהיו בתחום קווי הבניין
 החדשים כמסומן בתשריט.

1. הוראות כלליות לגבי פרטי אבן:

1. הבנייה תהיה מאבן טבעית מסותתת ומרובעת.
2. הגדרות תבנינה מאבן משני צידיהן ופניהן העליונה, או משולבות עם מעקה סורג מתכת.
3. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

2. תנאים למתן היתר בנייה:

1. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי ושפכי עפר, מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, שמירה על עצים קיימים במידת האפשר, מתקני עזר, מתקני שירות וחנייה.
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.

10. 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.

11. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12. 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.

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 שייקבע ע"י מהנדס המועצה.

13. תשתית:

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

14. ביצוע התכנית:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה. עם תחילת תקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקרת המסמכים על ידו של רשם החלוקה.

15. חלוקה חדשה:

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. בנין מיועד להריסה: חלק הבניין במגרש 87B החורג מקווי הבניין המסומנים בתשריט, מיועד להריסה. תנאי למתן היתר בנייה במגרש זה, יהיה הריסת חלק המבנה החורג מקווי הבניין.

חתימות בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים
רח' יפו (בנין שערי ירושלים) ירושלים
טל. 02-5318888

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

תאריך: 11.11.12

מחוז ירושלים
מנהל מקרקעי ישראל

מגישי התכנית:

דוד טסה
גבעת יערים 85
טל. 02-5342197

373 306
041990185

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

המתכננת:

אילנה רודשבסקי אדריכלים ומתכנני ערים
מאיר אבנר 12 ירושלים
טל. 02-6310012

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 660/12
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 660/12 ביום 11.11.12

סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 660/12
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 660/12 ביום 11.11.12

יו"ר הועדה