

תקנון תוכנית מי-960 עג'ור

## מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה  
תוכנית מתאר מס' מ.י.960 - עג'ור  
שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' מ.י. / 200 מטה יהודה

1. שם התוכנית: תוכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תוכנית ארץ קדם תוכנית מס' מי-960 עג'ור להלן התוכנית:
2. מסמכי התוכנית:
- 1 - תקנון  
 2 - תשריט  
 3 - ניספח בינוי  
 התוכנית כוללת 5 דפי הוראות (להלן הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) וניספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן ניספח בינוי). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: שטח המגרש: 1087 מר', דרך גישה 1913 מר', סך הכל: 3000 מר'.
5. מקום התוכנית: בתחום המועצה האזורית מטה יהודה. שטח שבין קורדינטות אורך 141982 לבין 142028. ובין קורדינטות רוחב 122362 ובין 122374. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט. גוש 34334 חלקה 1 (חלק, כ-250 מטר משערי המושב עג'ור.
6. מטרות התוכנית:
1. שינוי יעוד משטח חקלאי א' חקלאי לשטח לתיירות מיוחדת.  
 2. הוראות בדבר שיקום מבנה קיים + בניית תוספת שירותים ע"פ ניספח הבינוי.  
 3. תכנון כביש גישה.  
 4. חלוקה חדשה.
7. יחס לתוכניות אחרות: על תוכנית זו חלות הוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית מי/200 לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מי/960 א' זו.
8. היקף זכויות הבניה: "במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתוכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת"
9. אזור חקלאי א'
10. שטח תיירות מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסידוגין, הוא אזור חקלאי א' עפ"י תוכנית המתאר מי/200. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום במסגרת חומה הוא שטח תיירות מיוחד ועליו חלות הוראות תוכנית זו. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות + קומת מרתף.

- גובה מירבני של בנין עם גג שטוח לא יעלה על גובה של 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה לכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.
- גובה מירבני של בנין עם גג משופעת לא יעלה על 9 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לקצה רכס עליון של גג רעפים.
- שטח הבניה המותר היא 300 מטר עקריים + שטחי שדות. מצורפת טבלה עם פירוט מצב קיים ומוצע בסוף התקנון.

קומה ב'	קומה א'	מרתף	
-----	117 מ"ר	-----	שטח עיקרי
-----	20 מ"ר	-----	שטח שדות (שרותים)

סה"כ : 137 מ"ר

- קווי הבנין יהיו בהתאם למצוין בתשריט.
- קווי ההבנין האחורי יהיו 13 מטר מקו הגבול האחורי של המגרש.
- קו הבנין הקדמי יהיה 4 מטר מקו הגבול הקדמי של המגרש.
- קו הבנין השמאלי יהיה 11.5 מטר מקו הגבול של המגרש.
- קו הבנין הימני יהיה 13.5 מטר מקו הגבול של המגרש.
- הבנין והפיתוח יהיה בהתאם לנספחי הבנין.

- 11 תנאים למתן היתר בנייה:
- כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה הקרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר בנייניים, גדרות, גינון ונסיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחנייה.
  - תנאי להוצאת היתר בניה היא אישור פתרון לסילוק הביוב, ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
  - תנאי להוצאת היתר בניה היא אישור משרד הבריאות.
  - תנאי להוצאת היתר בניה: אישור רשות העתיקות.
  - לא יבוצע שילוט חיצוני בבנין ללא תיאום ואישור הוועדה המקומית.
  - חומרי הבניה של המיבנים החדשים יהיה מאבן בגימור טובה עד לגובה אדן החלון ומעליו טיח צבעוני איכותי על בסיס פולימרי בגוון האבן.
  - אישור מ.ע.צ.

12. חנייה:
- בבקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה, החניה תהיה בתחום המגרשים.
  - הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לאשר בקשה להיתר בניה במידה ולא תשוכנע כי מס' מקומות החניה מספק.

13. דרכים:
- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  - תואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט:
  - א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם דרכים פרטיות עם זיקת הנאה לציבור.
  - הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
14. היטל השבחה

15. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התוכנית או בשטח הדרכים, ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך מיבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התיכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה (אינה נכללת בשטחי הבנייה העיקריים).

16. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בסיפרי האחזה על ידי בעלי המקרקעין ומגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחיתית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחיתית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלקה.

18. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור וחיסה מכל מקור שהוא. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

19. שיפוי:

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

20. תשתית:

לא יוצא טופס 4 עד ביצוע תשתיות נדרשות.

21. ביוב:

הפתרון המוצע מהווה פתרון זמני. עם ביצוע מערך איסוף וטיפול בשפחים בישוב עגור, יש לחבר את שפחי המתקן הנידון למערכת זו.

22. הערות:

נספח הבינוי אינו מחייב לגבי המ"ר לבניה.  
היתר הבניה יוכל להינתן בשתי שלבים.  
בשלב הראשון למבנה הקיים, ובשלב השני עד למיצוי יתר זכויות הבניה עד ל - 300 מ"ר, והכל בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

טבלת שטחים

שימוש	גודל	אחוזים
מבנה קיים	117 מ"ר	3.9 %
מבנה מוצע - שירותים	20 מ"ר	0.6 %
פרגולות הצללה	70 מ"ר	2.3 %
חניה לרכב	400 מ"ר	13.4 %
דרכים בין מבנים וגינות	480 מ"ר	16 %
דרך גישה	1913 מ"ר	63.8 %
סך הכל	3000 מ"ר	100 %

חתימות:

<p>חתימתו על התכנית הנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית.</p> <p>א.מ.ו. מרחב תכנון מקרקעי ישראל מחוז ירושלים</p>	<p><u>בעל הקרקע:</u></p> <p>מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 ירושלים 91361 – טל. 5318888-02</p>
<p>אנץ קדם חברת לוגיסטיקה ולימוד התרמות מסעיקה מאייי בע"מ טל. 9913095-02</p>	<p><u>מרחב תכנון מקומי:</u></p> <p>מועצה אזורית מטה יהודה מרכז הר טוב, ד"ר שמשון, מיקוד 99700 טל. 02-990888</p>
<p>דד-חן-אדריכלות יעקב הררי רחוב מנחם בגין 64674 טל. 052-639062</p>	<p><u>היזמים:</u></p> <p>גרשון ג'מו מושב עג'ור, ד.נ. האלה 99840 – טל. 99130985-02</p>
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' 960 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 19101 ביום 01.10.01</p> <p>סמנכ"ל תכנון אנן הועדה</p>	<p><u>המתכנן:</u></p> <p>דד-חן אדריכלות הררי יעקב הנורית 20, ת.ד. 2297 מיקוד 99513 9918205 טל. 02-9918205, פקס: 02-9990223, נייד 052-639062</p>
<p></p>	<p></p>
<p></p>	<p></p>

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 960  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 19101 ביום 01.10.01

סמנכ"ל תכנון  
אנן הועדה