

מחוז ירושלים**מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה**
תכנית מתאר מס' מי/672 - מוצא עלית
שינוי לתכנית מתאר מס' מי/200**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' מי/672 - מוצא עלית שינוי לתכנית מתאר מס' מי/200 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:250. וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) - נספח מנחה, למעט לעניין היקפי הבינוי, גובה ומספר קומות מירבי, ומפלט הכניסה הקובעת. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2,130 מ"ר.

5. מקום התכנית:

מוצא עלית, שטח מערבית לרח' מעלה הארז 6, ואשר רח' האקליפטוס חוצה אותו. גוש: 30316, חלקה 90. שטח בין קואורדינטות רוחב 633350 ל- 633475 לבין קואורדינטות אורך 215175 ל- 215350 הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לפי מי/200 לאזור מגורים מיוחד "ולדרך חדשה".
- ב. קביעת זכויות בנייה, הוראות בינוי, מגבלת קווי הבניין, גובה הבניין, מס' הקומות המירבי ושימושי הקרקע, לצורך תוספת 2 מבנים חדשים בשטח.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ד. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מי/200 (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות בתכנית מס' מי/672 זו. בכל מקרה של סתירה בין התכנית תגברנה הוראות תכנית מי/672 זו.

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) וכל עוד לא נאמר אחרת וההוראות אינן עולות בקנה אחד זו עם זו, יחולו ההוראות המגבילות יותר.
9. **אזור מגורים מיוחד:**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. (1) על מגרש חדש מס' 3 קיים בית מגורים מכוח היתר בנייה מס' 0802 מתאריך 15.1.84 אשר חישוב השטחים לגביו היה לפי התקנות שחלו באותה עת, על החלקה.
 (2) יודגש בזאת כי תכנית זו אינה משנה את שטחי הבנייה המותרים ע"פ היתר הבנייה הנ"ל, ואינה משנה כל הוראה המוגעת לחישוב השטחים שעל פיו הוצא היתר הבנייה.
- ב. (1) על מגרש חדש מס' 2 תותר הקמת יח"ד אחת בשטח מירבי של 299.98 מ"ר, מתוך זה 220 מ"ר שטחים עיקריים ו- 79.98 מ"ר שטחי שרות.
 (2) גובה המבנה המירבי לא יעלה על 10.18 מ' (כולל ח' מדרגות, וח' מכונות למעלית) הנמדדים מפני הקרקע הסופיים, הצמודים למבנה בכל נקודה ונקודה. (ראה חזיתות בנספח מס' 1).
 (3) מס' הקומות המירבי יהיה 3 קומות מגורים. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על +632.00 (± 0.00)
 (4) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. דהיינו קו בניין קדמי 0, קו בניין צדדי 3.60, קו בניין אחורי 5.
- ג. (1) על מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת יח"ד אחת בשטח מירבי של 281.50 מ"ר מתוך זה 220 מ"ר שטחים עיקריים ו- 61.50 מ"ר שטחי שרות.
 (2) גובה מירבי של המבנה לא יעלה על 9.70 מ' (כולל ח' מדרגות וח' מכונות למעלית) הנמדדים מפני הקרקע הסופיים, הצמודים למבנה בכל נקודה ונקודה. (ראה חזיתות בנספח מס' 1).
 (3) מס' הקומות המירבי יהיה 2 קומות מגורים מעל קומת חנייה. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 635.95 מ"ר.
 (4) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. דהיינו קו בניין קדמי 6, קו בניין צדדי 3.60, קו בניין אחורי 5.
- ד. הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה-אסורה.
 ה. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ו. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש. מספר החניות יהיה ע"פ תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.
 ז. **טבלאות שטחים:**

1) טבלת שטחים במגרש חדש מס' 2:

שטחי הבנייה המירביים במגרש חדש מס' 2 הם 299.98 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
271.26	51.26	51.26 (חנייה מקורה)	-----	220.00	220.00	-----	שטחים מעל הכניסה הקובעת
28.72	28.72	28.72 (ממ"ד + ח' מז"א + ח' מכונות מעלית)	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת לכניסה הקובעת
299.98	79.98	79.98	-----	220.00	220.00	-----	סה"כ

2) טבלת שטחים במגרש חדש מס' 1

שטחי הבנייה המירביים במגרש חדש מס' 1 הם 281.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
229.00	9.00	9.00 (ממ"ד)	-----	220.00	220.00	-----	שטחים מעל הכניסה הקובעת
52.50	52.50	52.50 (מדרגות + חנייה מקורה)	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת לכניסה הקובעת
281.50	61.50	61.50	-----	220.00	220.00	-----	סה"כ

10. דרך חדשה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה.

11. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניית המקרקעין, לא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג, כל עוד לא שולם היטל השבחה, המגיע אותה שעה, בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12. תנאים למתן היתר בנייה:

- א. הוועדה המקומית תהא רשאית להוציא היתר בנייה רק לאחר שתשוכנע כי ישנו פתרון סביר לנגישות דרך מאושרת מדרום מערב.
- ב. היתר בנייה יינתן לאחר שיוצג פתרון ביוב באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. פתרון הביוב למגרש חדש מס' 2 יהיה דרך מגרש חדש מס' 3. מגרש חדש מס' 1 יחובר למערכת הביוב הכללית.

- ד. הגשת תכנית בניוי ופיתוח מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית הכוללת מפלסים סופיים, פיתוח המגרש לרבות גינון ונטיעות כולל בתחום הדרך, מיקום החניות ומתקני אשפה.
- ה. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בטוש שחור ברקע, הוא שטח עם זיקת הנאה זמנית לרכב אחזקה, בטחון והצלה. זיקת הנאה זו תבטל מאליה בעת ביצוע המשך הדרך הצפונית הכלולה בתכנית מ/607, ללא צורך בהכנת תכנית לביטול זיקת הנאה זו.
- ו. **תנאי למתן טופס 4:** השלמת ביצוע כביש הגישה למגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 עפ"י תכנית מאושרת.

13. הפקעה:

- א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש מועצה אזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

14. חלוקה חדשה ותכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

15. תשתית:

- א. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית כי הוכח להנחת דעתו הבטחת ביצוע עבודות התשתית במתחם, לרבות תוספת תשתיות, שידרוגן, העתקתן ותיקוני נזקים אשר ייגרמו לתשתיות, במהלך הבנייה.
- ב. ביצוע כל עבודות התשתית כאמור לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

נפתלי זקן, רח' כפר עציון 27, ירושלים. ת.ז. 4666124, טל. 02-6714868

סלמן זוהר .ת.ז. 5449647

משה פנחס .ת.ז. 1002689

משה צפורה .ת.ז. 558078 3 סורה א גלכ

חתימת מגישי התכנית:

נפתלי זקן, רח' כפר עציון 27, ירושלים. ת.ז. 4666124, טל. 02-6714868

חתימת עורך התכנית:

דן יזרעאלי, אדריכל,

ת.ז. 01129139

מס' רשיון 08460

מיקוד 94146 דן יזרעאלי - אדריכל ומתכננים

פקס 02-6240787, ת.ז. 02-6240787

טל. 02-6231323, פקס. 02-6240787

רח' שלומציון המלכה 4

טל. 02-6231323

22.12.2004

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 646
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מקי 10/12/04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה