

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה יהודהתכנית מתאר מס' מי/978שינוי לתכנית מתאר מס' מי/200(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר מי/ 978 שינוי לתכנית מתאר מס' מי/ 200. כמו כן התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - תשריט הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: התשריט)
 - גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה הערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: נספח מספר 1)
 - גיליון אחד של נספח תחבורה מנחה ערוך בק.מ. 1: 500 (להלן: נספח מספר 2)
 - גיליון אחד של נספח ביוב ערוך בק.מ. 1: 1250 (להלן: נספח מספר 3)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-9 דונם.
5. מקום התכנית: מושב מחסיה – שטח ממערב למושב מחסיה בצמוד לכביש הכניסה למושב.
 גוש 5229 חלקי חלקה 25, 24, 12, 2, 1
 גוש 5228 חלקי חלקה 13, 11, 7, 2
 שטח בין קואורדינטות רוחב 628450-628250
 שטח בין קואורדינטות אורך 200350-200550
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח חקלאי א' לשטח לתחנת תדלוק, לשטח לעיצוב נופי, ולדרך.
 - ב. קביעת הוראות בינוי להקמת תחנת תדלוק בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת שטחי הבניה המרביים בתחנת התדלוק ל- 120 מ"ר.
 - ד. קביעת קווי בנין מרביים.
 - ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה לתחנת התדלוק.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית

המתאר למטה יהודה מסי מי/200 (תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט אלו העומדות בסתירה להוראות שבתכנית מסי מי/978.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לתחנת תדלוק:

השטח תצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת תחנת תדלוק מסוג ב' בהתאם להוראות תמ"א 18.

ב. הבינוי והפיתוח לרבות גובה הבינוי יהיו בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים יהיו 120 מ"ר, ושטח גג התחנה יהיה 460 מ"ר, בהתאם לנספח מסי 1 וכמפורט בטבלה להלן:

שטחים מעל למפלס הקרקע (במ"ר)

שטחים עיקריים		שטחי שירות		סה"כ
60	קיוסק			60
10	משרד			10
20	שירותים			20
30	מחסן	30		30
120	סה"כ	30		90
460	גג התחנה			460

הערות: שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה כולל השטח המקורה מעל המשאבות ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית לאישור מהנדס הועדה המקומית בהתאם לנספח מסי 2. ביצוע מערכת הדרכים שבתחום התכנית כאמור לרבות ביצוע חיבור לכביש הכניסה למושב

מחסיה יהא תנאי להיתר הבניה להקמת תחנת התדלוק, בתיאום ובפיקוח מהנדס הועדה המקומית.

תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת ביצוע העבודות המפורטות לעיל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור מרכזית, תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע בפועל.

3. תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז ירושלים בנושא הבא:

א. הגשת פתחן לטיפול בשפכים, האמצעים לאיטום התחנה ומתקניה והאמצעים למניעת זיהום מי תהום מדלקים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה, נציבות המים ומשרד הבריאות. פתרון החיבור לשפכים יהא חיבור התחנה למערכת השפכים המתוכננת לאזור.

היתר הבניה יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז 1997 ואמצעים למניעת מטרדים סביבתיים אחרים. ההיתר יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה או ליחידה הסביבתית של הרשות המקומית.

ב. טופס חיבור לתשתיות ינתן רק לאחר הצגת מסמך בחתימת המהנדס האחראי המאשר שהתחנה נבנתה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בעניין זיהום מים.

ג. מתן היתר בניה הכולל ביצוע שינויים או הוספה של מיכלי דלק או משאבות דלק, יותנה באישור של היחידה הסביבתית של הרשות המקומית לגבי האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים אחרים.

4. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות בנושאים הבאים:

א. תכנון וביצוע דרך הגישה לתחנת התדלוק.

ב. התקנת גנרטור בתוך מבנה בנוי וסגור.

ג. תכנון המבנה בהתאם להוראות חוק החשמל.

ד. תכנון המבנה בהתאם לחוק שירותי כבאות ותקנותיו ותקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) תשל"ז - 1976.

5. תיאום עם חברת החשמל מחוז ירושלים
בנושא הבא:

א. העתקת תשתיות חח"י במידה וידרש על
ידם.

ב. הרחקת פתחי המילוי של מיכלי הדלק
והמשאבות מקו החשמל הקיים.

ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור בכתב מחברת
חשמל מחוז י-ם.

6. ביוב:

א. תנאי למתן היתר בניה יהא
אישור של תכנית ביוב מפורטת ע"י
משרד הבריאות.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהא
הקמה בפועל של קו מאסף הביוב
לאורך כביש 10 וחיבור מערכת
השפכים של תכנית זו אליו.

7. תנאי למתן טופס 4 יהא השלמת
ביצוע הפיתוח בשטח לעיצוב נוף
הגובל בתחנת הדלק.

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח
לעיצוב נוף. וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
ביצוע הפיתוח ואישורו ע"י הועדה המקומית יהא
תנאי למתן טופס 4 לבינוי בשטח לתחנת
התדלוק. ראה סעיף 9ד' (7).

10. שטח לעיצוב נופי:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה הוא תיאום עם
רשות העתיקות. במידה שיתגלו עתיקות בשטח תוך
כז עבודות פיתוח יש להפסיק את העבודות ולהודיע
לרשות העתיקות כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות
תשל"ח.

11. עתיקות:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב
מתן היתר בניה בשטח, אלא אם
תשוכנע כי קיימים מקומות חניה
הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן
החניה התקף בעת מתן היתר הבניה
לבניין שיוקם בשטח.

12. חניה

2. החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם
לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של
דרך חדשה.

13. דרכים:

מקרקעי ישראל המיועדים לשטחי ציבור כהגדרתם
בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965,
יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או

14. הפקעה:

שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם באישור הועדה המחוזית.

15. מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש:
השטח המוקף בקו מקוטע בצבע שחור הוא מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש.

16. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבון היזמים תכנית חלוקה לצרכי רישום שתוגש כחוק תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

17. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. מתקנים טכניים:
תותר הקמת מתקנים טכניים לתקשורת כגון אנטנות צלחות, וציוד תקשורת בשטח התכנית.

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי התכנית ובסמוך לתכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.

כמו כן אחראי בעל הזכויות בשטח התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח התכנית.

20. כתב שיפוי:
תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
יפו 216 ירושלים
טל': 02-5318870
פקס: 02-5318878

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שו"ת תהיה כסופה
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין כו' להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיני אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או

15-08-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זימור על זכותנו לבטל בכל
הפרתו ע"י מי שרכש מאחזנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המתוז
ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת מגישי התכנית:

מושב מחסיה
ד.ג. שמשון 99710
טלפקס: 02-9914110

מחסיה
מושב עובדים על הפועל המזרחי
לחגיגות חולאת/שיתופית בע"מ
17.8.05

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים
מסי רשיון אילה רונאל 27790
הרכבת 53, ירושלים
טל': 02-6731862
פקס: 02-6738570

רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570

תאריך: 13.4.2003
עדכון: 31.7.2005
2979

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' א"ח 948
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשייבה מס' לולו ביום 21.4.05
טמכ"ל תכנון הירד הועדה

משרד הפנים
לשכת הייבנה מחוז ירושלים
26-09-2005
בית ק"ב 4
ת"ת מ"ס