

**מהוז ירושלים**  
**מרתב תכנון מסומי מטה יהודה**  
**מועצה אזורית מטה יהודה מושב גבעת יעריס**  
**תכנית מפורטת מס' מ.י.וב.מ.ט.ס.660**  
**שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י.וב.מ.ט.ס.660**  
**(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)**

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' המהווה שינוי לתכנית מס' מ.י.וב.מ.ט.ס.660.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ - 4.702 דונם.
- 1.4.1 מקום התכנית: מועצה אזורית מטה יהודה, מושב גבעת יעריס 27 ד.ג. הרי יהודה.
- 1.4.2 גוש - 29852 - חלקה - 1 (חלק) מגרש - 27
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
 אורך בין: 2081350 לבין 2081500  
 רוחב בין: 6321775 לבין 6321850  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט הכחול.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 20610/W  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 200610 ביום 20/6/06  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
  - 2.1.1 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1.250 (להלן: "התשריט")
  - 2.1.3 נספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100 ו 1:250 (להלן: "נספח בינוי")
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מקמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' 20610/W  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 20610 ביום 20/6/06  
 יו"ר הועדה

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות של חזיתות המבנה.
- ג. מסמכי הוכחת בעלות.

3. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים.
- ב. פיצול מגרש מס' 27 לשני מגרשים חדשים וקביעת זכויות בניה במגרש חדש 1127 ומגרש חדש 1128.
- ג. מגרש חדש מס' 1127 ישונה מיעוד אזור חקלאי ב' לאזור מגורים.
- ד. מגרש חדש מס' 1128 ישאר ביעוד חקלאי ב'.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- ו. הקמת יחידת דיור אחת במגרש חדש מס' 1127 בהיקף כולל של 240 מ"ר עיקרי ושרות ובנוסף מחסן נפרד לשימוש ביתי בהיקף של 50 מ"ר.
- ז. קביעת קווי בניין ע"פי טבלה מצ"ב סעיף 5.3.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' (לרבות השיטתים) וכן ההוראות שבתכנית מפורטת. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת למגרש חדש מס' 1127.

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד ומגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים						
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר בתכנית מס' מ. 660	מעל מפלס	מתחת למפלס			
	240		2 + מרתף		כולל		240	0.00	0.00			
	30		30					12%		1	1.990	1127
	270		30				240					מגודלים

5.1. ולמגרש חדש מס' 1128 זכויות הבניה יהיו ע"פי המפורט בסעיף 5.2.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור הקלאזי ב' ומסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 1129.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם כמפורט בתכנית מתאר מ.2001 ב' למעט כמות יחידות הדיור ושטחי הבניה.

5.2.2 באזור זה ניתן לבנות יחידת דיור אחת בשטח כולל של 240 מ"ר עיקרי ושרות + 30 מ"ר בקומת המרתף כמצוין בסעיף 5.2.5. ו 2 יחידות קייט של 45 מ"ר כל אחת.

5.2.3 קווי הבניין החדשים יהיו כמפורט בטבלה המצורפת.

5.2.4 מסי הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות.

5.2.5 מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים ובתנאי ששום חלק ממנו לא יחרוג ממסגרת הקומות שמעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. קומת המרתף תהיה עד 30 מ"ר ותכלול את שטחי השרות במנין אחוזי הבניה.

קו בניין	קיים	מצע
קדמי	5 מ'	ע"פ המסומן בתשריט
אחורי	4 מ'	4 מ'
צדדי מזרחי	4 מ'	4 מ'
צדדי מערבי	4 מ'	4 מ'

5.3. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ומסומן בתשריט כמגרש חדש מס' 1127.

5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.3.2 בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש. שטח הבניה המותר יהיה עד 240 מ"ר (עיקרי ושרות) וכן 30 מ"ר לקומת המרתף כמצוין בסעיף 5.3.5.

5.3.3 קווי הבנין החדשים יהיו כמפורט בטבלה המצורפת.

5.3.4 מסי הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות.

5.3.5 מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים ובתנאי ששום חלק ממנו לא יחרוג ממסגרת הקומה שמעליו וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. קומת המרתף תהיה עד 30 מ"ר ותכלול את שטחי השרות במנין אחוזי הבניה.

קו בניין	מצב קיים	מצב מצע
קדמי	5 מ'	5 מ'
אחורי	4 מ'	4 מ'
צדדי מזרחי	4 מ'	1.40 מ'
צדדי מערבי	4 מ'	4 מ' :

7. תליה:

7.1. בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה החניה תהיה בתחום המגרש.

7.2. מיקום החניות יהיה כפי המצוין בספת הביטי (נספת מס' 1).

8. תשתית:

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי הפרקעין ובסמוך למרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו-מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תחת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ותאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. תנאי למתן היתר בניה:

9.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת, ממנה יגזר ההיתר, הכוללת: מפלסים סופיים, פיתוח המגרש, מקום תניות, דרכי גישה ותשתיות.

9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנה מידה 1:100 לאישור מתנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתיכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, מקום מתקני - אשפה, בלוני גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בתזויות.

9.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו - קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו דרך, וואו עמדת תאורה, וואו קוי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10. רישום, איחוד וחלוקה

10.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

11. שיפוי:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש התיק כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין החימתו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות בוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למעט הסך ספס מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכולל בתכנית, אין בהחמתנו על התכנית כבדה או

**30-11-2005**  
**חתימות**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטעון בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מנה הסכם כאמור ו/או עפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, ש/אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

תנאי למתן טופס 4 הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורם

12. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם על-פי כל דין.

פרטים:

בעל הקרקע			
כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	
רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888		1. מנהל מקרקעי ישראל

מגיש ויהם התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
שוכל	ציון	50855435	מושב ובעת יערים 27	050-7435601	

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רישון
יונס	חאזם	05697784	מסילת ציון 199	02-9913261	TSION198@WALLA.COM	1091

יונס חאזם  
אדריכל-ד.מ. 05091  
עארה 30025  
טל: 05/353195