

חוק התכנון והבניה  
תשכ"א 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי – מטה יהודה



**תכנית מתאר מס. מי/מק/ 519 ב'1 מושב כפר אוריה**

**שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/ 519 ב' מושב כפר אוריה**

**תכנית בסמכות ועדה מקומית  
תכנית שמכוחה ניתנים היתרי בניה**

27/02/2006

## הסבר לתכנית מי/מק/215 ב'1

התכנית המאושרת למי/519/ב' הייתה בנויה באזור הרחבת הישוב על סכמה של כביש מוביל וענפים היוצאים ממנו בצמתי X לשני צידיו, הכביש המוביל מוקם על צלע המדרון עם שיפוע צד חזק וחתך לאורך עם שיפוע מקסימאלי (9%). התוצאה מילוי גדול לכוון בכבישים היוצאים מהצומת לכוון המדרון וחפירה גדולה לכוון הגבעה. בגלל האופי הטופוגרפי של השטח נוצר מצב שכל הפרויקט צריך היה להימצא במילוי גדול וראש הגבעה היה נחרץ בכבישים עמוקים.

השנוי בתכנית מציע הפיכת המערכת לצמתי T מדורגים כך שהכביש לכוון המדרון מתחיל נקודה יותר נמוכה והכביש לכוון הגבעה בנקודה יותר גבוהה בהמשך.

התוצאה תכנית בנוי המציבה את המבנים על פני השטח במילוי וחפירה מינימאליים, ויצירת רצף טופוגרפי בשולי השטח הבנוי והפריפריה של התכנית והשטחים הירוקים שבתווך התכנית. שנויים מינוריים בצורות המגרשים הם תוצאה משנוי מערכת הכבישים. לא הוכנסו בתכנית כל שנויים נוספים מכל סיבה אחרת שהיא.

אילון מרומי אדריכל  
עורך התכנית

אילון מרומי  
אדריכלות ותכנון ערים  
רח' פנקס 1 סניף ירושלים (בנייה/שיפוץ) בית 7  
טל. 02-6224421. 02-6224422. 02-6224423

אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים  
יוני 2006

חוק התכנון והבנייה  
תשכ"ה 1965

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

**תכנית מתאר מס. מי/מק/ 519 ב'1/ מושב כפר אוריה**  
שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/ 519 ב' מושב כפר אוריה  
תכנית בסמכות ועדה מקומית  
תכנית שמכוחה ניתנים היתרי בניה

1. **שם התכנית:** תכנית זו על כל מסמכיה האמורים תקרא תכנית מתאר מס' מי/מק/ 519 ב'1/ מושב כפר אוריה, שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/ 519 ב' מושב כפר אוריה (להלן "התכנית").

2. **מסמכי התכנית:**

- 2.1 תכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן-" הוראות התכנית").
- 2.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן - "תשריט").
- 2.3 גיליון אחד של תכנית דרכים בקני"מ 1:500, (להלן נספח מס. 1 - "נספח תנועה").
- 2.4 גיליון אחד של תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס. 2 - "נספח פיתוח").
- 2.5 הוראות נספחי הדרכים והפתוח הן הוראות מנחות בלבד.

3. **מקום התכנית:**

- 3.1 מחוז: ירושלים
- 3.2 נפה: ירושלים - מ.א. מטה יהודה
- 3.3 מקום: מושב כפר אוריה
- 3.4 גוש 5165 חלקי חלקה 1  
5473 חלקי חלקות 2,5  
5474 חלקי חלקה 1
- 3.5 שטח בין קואורדינטות אורך: 145375 - 146250 ורוחב: 132750 - 134000

4. **גבולות התכנית:** כמסומן בקו כחול בתשריט.

5. **שטח התכנית:** כ 66 דונם.

6. **יחס לתכניות אחרות:**

6.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מ/ 519 ב' מושב כפר אוריה וההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מסי מ/ 200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן ליזמן. במקרה של סתירה בין וראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מ/ 200 תכרענה הוראות לתכנית המתאר המקומית מ/ 519 ב' מושב כפר אוריה.

## 7. מטרת התכנית:

7.1. שנוי מערכת הדרכים באמצעות החלפת שטחים, משצ"פים ושפ"פים לדרכים, מדרכים לשצ"פים ושפ"פים, משצ"פים ושפ"פים למגורים, ממגורים לשצ"פים ושפ"פים, ממגורים לדרכים, ומדרכים, למגורים, הכל מבלי להוסיף או לגרוע מס"ה שטחי היעודים הנ"ל בתחום התכנית ומבלי להוסיף או לגרוע מהזכויות המוקנות מתכנית מ/ 519 ב' מושב כפר אוריה.

## 8. תכליות ושימושים:

- 8.1. כל ההוראות בדבר התכליות והשימושים בשטח התכנית יהיו כפופים להגדרות שבתכנית המתאר המקומית מ/ 519 ב' מושב כפר אוריה.
- 8.2. ההוראות שבנספחי הדרכים והפתוח הן הוראות מנחות. יאושרו סטיות של פלוס מינוס 0.50 מ' בגבהים המסומנים בנספחים.
- 8.3. שטח לדרכים:  
יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל. כמצוין בסעיף 8.7.6 בתכנית 219/ב'.

## 9.1. רישום וביצוע התכנית:

לאחר אשור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי יזם התכנית ועל חשבונו.

## 9. עתיקות:

- 10.1. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן ) 26743/0 "משירפה, ח' אל – (מזרח)" י"פ 4838 עמ' 1964 מיום 30/12/1999. 26683/0 "חסן, ח' (מערב)" י"פ 4838 עמ' 1958 מיום 30/12/1999. 26682/0 "חסן, ח' (צפון)" י"פ 4838 עמ' 1958 מיום 30/12/1999. 1631/0 "משירפה, ח' אל – " י"פ 1091 עמ' 1458 מיום 18/05/1964. 1632/0 "כפר אוריה" י"פ 1091 ע"מ 1458 מיום 18/05/1964. 26681/0 "חסן, ח' (דרום)" י"פ 4838 עמ' 1958 מיום 30/12/1999. 1631/0 "משירפה, ח' אל – " י"פ 1091 עמ' 1458 מיום 18/05/1964. הינו/הינם אתר/אתרי עתיקות מוכרז/מוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1987.
- 10.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- 10.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 10.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו

על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

10.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

#### 10. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית-אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

#### 11. תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או תא ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתחום המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו 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 בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהווה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, לא יינתן היתר אכלוס אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה להנחת דעת מהנדס הוועדה.

#### 12. כתב שיפוי

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

#### 13. היטל השבחה:

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

**כפר אוריה**  
 מושב זכרון להשקפה שיתופית בע"מ  
 תל אביב 6100000



14. חתימות:

המגיש והיוזם: כפר-אוריה מושב עובדים של המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או אישור של שום צד.

**28-06-2006**

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בעל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

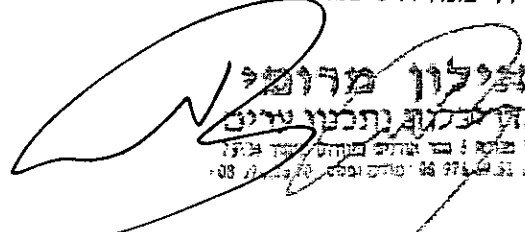
**עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל המחוז**  
 ממ"י - מחוז ירושלים

בעל הקרקע: מ.מ.י. מחוז ירושלים

המתכנן: אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים

רשיון אדריכל מס. 19290

רח' מנורה 6 כפר האורנים



תאריך

הועדה המקומית

ועדה מקומית **מ"י** להתיישבות שיתופית בע"מ  
 אישור תכנית מס' **519/א.א.ק.א. 1/06**  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס' **1/19** ביום **8.6.06**  
 מהנדס וקידה  
 יו"ר הועדה