

100 9445

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה



מושב טל שחר

תכנית מתאר מס. מ.י./770 ו'

תכנית חלוקה בהסכמה

שינוי לתכנית מס. מי/במ/770

ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/200

מושב טל-שחר

משק 88

תאריך: 10 בינואר 2006

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מס. מ.י./770 ו' שינוי לתכנית מס. מ.י./במ/770 מושב טל-שחר, ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס. מ.י./200, מטה יהודה, להלן - "התכנית".
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וכן תשריט בק.מ. 1:500.
3. גבולות התכנית:
כמסומן בקו הכחול בתשריט.
4. שטח התכנית:
כ-9.4 דונם.
5. מקום התכנית:
מושב טל-שחר, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, שטח בין קואורדינטות אורך: 634700-634950 ובין קואורדינטות רוחב: 191300 - 191450.
מגרש: 88 בתכנית מ.י./במ/770.
6. מטרות התכנית:
 - א. חלוקת מגרש קיים מס' 88 במושב טל שחר ל-2 מגרשים. (אזור חקלאי ב', ואזור חקלאי א' יהוו מגרש מס' 88 א' ואזור חקלאי ב' מיוחד שיהיה מגרש מס' 88 ב') וחלוקת זכויות הבנייה הקיימות מבלי להוסיף לס"ה הזכויות במגרש מעבר למותר בתכנית מאושרת. הכל בהתאם למצוין בתשריט ובתקנון בטבלת זכויות הבנייה סעיף 9 ה' להלן.
 - ב. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
7. כפיפות התכנית:
על תכנית מס. מ.י./770 ו' זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מ.י./במ/770 ובתכנית מתאר מקומית מ.י./200, לרבות השינויים להן שאושרו מעת לעת, וכן הוראותיה של תכנית מתאר מס. מ.י./770 ו' זו. בכל מקרה של סתירה יחולו הוראותיה של תכנית מתאר מס. מ.י./770 ו' זו.
8. הוראות התכנית:
 - א. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור בדפי ההוראות שבכתב וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. יעודי קרקע:א. אזור חקלאי א':

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים עבים על רקע לבן מיועד ל"אזור חקלאי א" ויחולו עליו הוראות תכנית מי/במ/770 והוראות תכנית מתאר מי/200 בדבר "אזור חקלאי א".

ב. אזור חקלאי ב':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד ל"אזור חקלאי ב" ויחולו עליו הוראות תכנית מי/במ/770 והוראות תכנית מתאר מי/200 בדבר "אזור חקלאי ב" למעט כמות יח"ד ושטחי הבנייה שמפורט בסעיף ה' להלן.

ג. אזור חקלאי ב' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו כתום מיועד ל"אזור חקלאי ב' מיוחד" בשטח מותר יהיה לבנות יח"ד אחת בלבד כמצוין בטבלה בסעיף 9 ה' להלן.

ד. הוראות בינוי: הבינוי ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם להוראות תכנית מי/במ/770.

במגרש חדש 88 ב' יהיו קווי הבניין 4.0 מכל צידיו ובהתאם למסומן בתשריט. סה"כ זכויות הבנייה במגרשים 88 א' ו-88 ב' לא ישונו לעומת הזכויות שניתנו ב"אזור חקלאי ב" בתכנית מי/במ/770 ולא יעלו על 440 מ"ר לשני המבנים.

ה. טבלת זכויות בנייה ושטחי בנייה

מצב חדש					מצב קיים לפי מי/במ/770				
מס' יח"ד	שטח בנייה עיקרי ושירות במ"ר	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש	מס' יח"ד	שטח בנייה עיקרי ושירות במ"ר	שטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש
---	---	1394	חקלאי א'	88 א'	---	---	1394	חקלאי א'	88
1+1) (הורים)	260	7503	חקלאי ב'		3	440	8018	חקלאי ב'	
1	180	515	חקלאי ב' מיוחד		88 ב'				
3	440	9412	סה"כ		3	440	9412	סה"כ	

השטחים המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (התשנ"ב, 1992).

10. שטח עם זיקת הנאה

השטח המסומן ברקע בקווים שחורים שתי-וערב המהווה חלק ממגרש 88 א' הוא שטח עם זיקת הנאה לפיה תינתן זכות מעבר לכלי רכב למגרש 88 ב' בתחום מגרש 88 א' ותירשם על כך הערה לעניין זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין כתנאי להיתר בנייה.

11. חניה
מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החנייה הארצי התקף לעת מתן היתר בנייה. החנייה תהיה בתחום המגרשים.
12. חלוקה מחדש
התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה-תשכ"ה.
13. תכנית לצרכי רישום
מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט. מיד עם אישורה של התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית תוגש למרכז למיפוי ישראל לאישורו ככשרה לרישום. לאחר אישורה, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
14. היטל השבחה
היטל השבחה בגין תכנית זו ישולם בהתאם להוראות החוק.
15. שיפוי הועדה המקומית
יוזם ומגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית עבור כל תביעה בגין תכנית זו ולצורך כך יגיש לו כתב שיפוי לשביעות רצון היועץ המשפטי לוועדה.
16. תשתיות
לא ינתן טופס 4 ללא הבטחת תשתיות מתאימות.

17. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, ירושלים 91361

טל' 02-5318888

אין לנו התנגדות עקרונית להצעת, בהנאי שזו תהיה בסופה
 לאישור רישיון התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ע"ן אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עכנו הסכם מתאים
 בנינו, ואין תחיתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רישתה מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהי בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחיתנו על התכנית זכרה או

7-03-2006

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לעלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש באתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

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

חתימת היזמים:

אדיר ודליה שפירא

משק 88, מושב טל שחר

ד.ג. עמק שורק 76805

טל. 08-9340903

(Handwritten signatures)

מושב טל שחר

ד.ג. עמק שורק 76805

טל. 08-9340825

(Handwritten signatures and notes)

חתימת עורך התכנית:

אבנר מלכוב, אדריכל מתכנן ערים

ת.ד 4531 ירושלים 91044

טל' 02-5333455 פקס. 02-5346947

רשיון מס' 09857

(Handwritten signature)

אבנר מלכוב
 אדריכל, מתכנן ערים
 מס' רשיון 9857
 ת.ד 4531, ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 14701
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 13108 ביום 14.9.06
 מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפיקת תכנית מס' 14701
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 13108 ביום 14.9.06
 יו"ר הועדה