

1009526

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

מושב טל שחר

תכנית מתאר מס. מ.י./770 ז'

תכנית חלוקה בהסכמה

שינוי לתכנית מס. מ.י./במ/770

ושינוי לתכנית מתאר מס' מ.י./200

מושב טל-שחר

משק 61

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מס. מ.ג./770 ז' שינוי לתכנית מס. מ.ג./770 מושב טל-שחר, ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס. מ.ג./200, מטה יהודה, להלן - "התכנית".
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וכן תשריט בק.מ. 1:500.
3. גבולות התכנית:
כמסומן בקו הכחול בתשריט.
4. שטח התכנית:
כ-10.5 דונם.
5. מקום התכנית:
מושב טל-שחר, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, שטח בין קואורדינטות אורך: 191025 – 190700 ובין קואורדינטות רוחב: 634525 – 634375.
מגרש: 61 בתכנית מ.ג./770.
6. מטרות התכנית:
א. חלוקת מגרש קיים מס' 61 (חלק) במושב טל שחר ל-2 מגרשים. אזור חקלאי ב' יהווה מגרש מס' 61 א' (חלק) ואזור חקלאי ב' מיוחד שיהיה מגרש מס' 61 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.ג./770 ז' זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מ.ג./770 ובתכנית מתאר מקומית מ.ג./200, לרבות השינויים להן שאושרו מעת לעת, וכן הוראותיה של תכנית מתאר מס. מ.ג./770 ז' זו. בכל מקרה של סתירה יחולו הוראותיה של תכנית מתאר מס. מ.ג./770 ז' 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 61 ב' יהיו קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט. סה"כ זכויות הבנייה במגרשים 61 א' ו-61 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 למגורים

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
---	---	3218	חקלאי א'	61 א'	---	---	3218	חקלאי א'	61
(1+1) (הורים)	220	6521	חקלאי ב'		3	440	7258	חקלאי ב'	
1	220	737	חקלאי ב' מיוחד	61 ב'					
3	440	10476	סה"כ		3	440	10476	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). סה"כ זכויות בנייה למבנים שאינם מגורים יהיו עפ"י תכניות אחרות בתוקף.

10. שטח עם זיקת הנאה

השטח המסומן ברקע בקווים שחורים שתי-וערב המהווה חלק ממגרש 61 א' (התשנ"ב, 1992) הוא שטח עם זיקת הנאה לפיה תינתן זכות מעבר לכלי רכב למגרש 61 ב' בתחום מגרש 61 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 ומגישי 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 יינתן 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 לתכנית, התנאי שבו הליה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחמה. יזם השטח והאדם בניו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ופיקוד כל יום. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו או בגין השטח הכלול בתכנית, אין כהחייבנו על התכנית הכרה או

- 4 -12- 2006

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתנה על אישורו שישלם בגלל הוצאתו י"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ויכיר כל יום. עמליה אברמוביץ, ס' אדריכלי, ירושלים ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת היזמים:

הדסה סבוראי

משק 61, מושב טל שחר

ד.נ. עמק שורק 76805.

טל. 08-9340903

X סבוראי הדסה

מושב טל שחר

ד.נ. עמק שורק 76805

טל. 08-9340825

טל שחר
מושב גבעים להתיישבות שאננים
בע"מ
דאר נע עמק שורק

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 15 740 151
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4106 ביום 24.6.06
מינהל תכנון יו"ר הוועדה

חתימת עורך התכנית:

אבנר מלכוב, אדריכל מתכנן ערים

ת.ד. 4531 ירושלים 91044

טל' 02-5333455 - פקס 02-5346947

רשיון מס' 09857

אבנר מלכוב, אדריכל

מ.ד. 9857

ת.ד. 4531, ירושלים 91044

טל-052-2604211