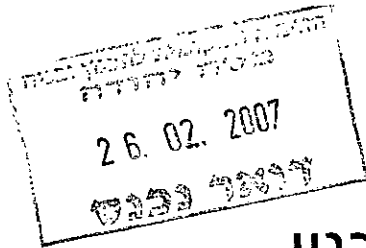


1009649



דף מבוא לעקרונות התכנון



מגיש התכנית

יצחק מרדכי
מחזיק כחוכר בחלקה 5, גוש 30316,
רחוב התפוח 9 מוצא עילית.

בתוכנית זו מבקשים מגישי התכנית להוסיף אחוזי בניה
לשטחים עיקריים, ולשטחי שרות, וזאת עפ"י מצב קיים
כמסומן בתוכנית.

וזאת במסגרת תכנית שבסמכות הועדה המחוזית.

מחוז ירושלים
ועדה מקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה
תכנית מס' מי/800/ז
תכנית מתאר מפורטת
שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/200

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מפורטת מס' מי/800/ז שינוי לתכנית מס' מי/200, (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 4 דפי הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250, (להלן "התשריט"), גיליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט לעניין מיקום התוספות, גובה ומידות מסומנות הערוך בק.מ. 1:100, (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 1114 מ"ר.
5. מקום התכנית: מוצא עילית, רחוב התפוח 9, חלקה 5, גוש 30316. הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' לאזור חקלאי ב' מיוחד.
 2. קביעת קווי בנין חדשים בהתאם למסומן בתשריט ולנספח הבינוי.
 3. תוספת 86.57 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 374.67 מ"ר מתוכם 295.97 מ"ר שטח עיקרי.
 4. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 2 קומות מעל קומת מחסנים.
 5. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/200 למעט אלו העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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. אזור חקלאי ב' מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים שחורים
 בדקע הוא אזור חקלאי ב' מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית
 מ/200, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות
 העומדות להלן:
 א. סך שטחי הבנייה כולל התוספת המוצעת הנם 374.67 מ"ר
 כמפורט בטבלה שלהלן.

טבלת מצב קיים

קווי בנין	מס' יח"ד	מס' קומות מעל ומתחת למפלס 0.00	סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	היקפי בניה מרביים במ"ר				שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' חלקה		
				שרות (אין חניות מקורות)		עיקרי						
				מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00					
א	ב	ג										
6.0	4.0	5.0	1	1 קומות מעל מפלס 0.00 2 קומה מתחת למפלס 0.00	288.10	0.0	מחסן 56.77 הסקה 22.96	123.06	82.69	1114	חקלאי ב'	5
			1	3	288.10	0.0	79.73	123.06	82.69	1114		סה"כ

טבלת מצב מוצע

קווי בנין	מס' יח"ד	מס' קומות מעל ומתחת למפלס 0.00	סה"כ עיקרי + שרות במ"ר	היקפי בניה מרביים במ"ר				שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' חלקה		
				שרות (אין חניות מקורות)		עיקרי						
				מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00					
א	ב	ג										
עפ"י המסומן בתשריט			1	1 קומות מעל מפלס 0.00 2 קומה מתחת למפלס 0.00	374.67	0.0	78.70 כולל ח. הסקה	123.06	172.91	1114	חקלאי ב' מיוחד	5
			1	3	374.67	0.0	78.70	123.06	172.91	1114		סה"כ

הערות לטבלה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים).

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהיה שתי קומות מעל קומת מרתף.
 גובה בנייה מרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
 ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותחת כדוגמת הבניין הקיים.
 הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותחת אסורה.

10. שלבי ביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד.
11. תניה פרטית: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.
12. תנאים למתן היתר:
 1. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית, בינוי ופיתוח מפורטת, ממנה ייגזר ההיתר, הכוללת בין היתר מפלסים סופיים, העתקת תשתיות, מתקני תברואה, פיתוח המגרש לרבות גינון, מיקום חניה.
 2. הריסה בפועל של גג הרעפים מעל המרפסת, המסומן להריסה בנספח הבינוי.
 3. הריסה בפועל של המדרגות הפנימיות.
13. היטל השבחה:
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
14. תשתיות:
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מועצה מקומית מבשרת ציון.
- כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה כתנאי למתן היתרי בניה.
- ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגיש התכנית:

יצחק מרדכי
ת.ז. 4589823/6
רחוב התפוח 9 מוצא עילית
טל. 050-7844222

יצחק מרדכי (בעל)

חתימת עורכי התכנית:

דוד עמירם, אדריכל-הנדסאי מ.ר. ה/11286

עמוס גדרון, אדריכל מ.ר. 66417

דוד עמירם - אדריכלות
מ.ר. ה/11286
מב"ס 10, מבשרת ציון 90805
טל: 02-5334407, פקס: 02-5334406
נייד: 052-3383807

רח' רמב"ם 10 מבשרת ציון 90805
טל. 052-3383807 02-5334407

עמוס גדרון - אדריכל
מאשב שדרוש
מס/רעמ"ק 66417

חתימת בעלי הקרקע:

תאריך: 18/02/07

משרד הפנים מחוז לרושלים
אישור תכנית מס' 15800
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2107 ביום 28.07
מנהל המחוז