

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי – מטה יהודהתכנית מתאר מס' מי/606/ב(שינוי תכנית מתאר מקומית מי/200 ותכנית מפורטת – מי/606)1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מי/606/ב, שינוי לתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200, ותכנית מפורטת – מי/606. (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).
 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 1.3 שטח התכנית: 35.7 דונם.
 1.4 מקום התכנית: מושב שיתופי שורש בתחום מועצה האזורית מטה יהודה.
 1.4.2 גוש 29706 חלקה 11,
 חלקות ארעיות (חלק): [2] [3]
 1.4.3 קורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 633.370 לבין 633.584
 רוחב: בין 206.390 לבין 206.750.
 1.4.4 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: "התשריט").
 2.1.3 נספחים:
 א. נספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:500.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט עקרונות העמדת המבנים וגובה שהינם מחייבים.
 ב. נספח חתכים וחזיתות (נספח מס' 2) בקני"מ 1:250. התכנית הינה מנחה בלבד למעט הגובה ומספר הקומות שהינם מחייבים.
 ג. נספח תנועה מנחה (נספח מס' 3) בקני"מ 1:500.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין במסמכים במחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. אורתופוטו דיגיטלי של הסביבה.
- ג. תכנית להרחבת שטח התיירות בעתיד.
- ד. נספח בינוי ע"ג טופוגרפיה קיימת.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד משטח למלונאות ומשטח חקלאי, לשטח למוסד פרטי לבית אבות/דיור מוגן.
- 3.2 קביעת מספר יחידות למוסד ל - 300.
- 3.3 קביעת תכנית בינוי הכוללת התווית דרכים פנימיות וחניות כמסומן בנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף כולל של 34,650 מ"ר מהם 8,500 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 קביעת מעבר לרכב חירום בתחום התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: תכנית המתאר) והוראות תכנית מפורטת מס' מ.י. 606 למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

5. תכליות ושימושים:

- 5.1 שטח למוסד פרטי לקשישים – השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח למוסד פרטי ומיועד להקמת בית אבות/דיור מוגן, שיכלול דירות לקשישים, מחלקות אשפוז ושטחים נלווים כגון: מינהלה, חדרי תרבות וחוגים, אזור הסעדה, אזור ספורט ובריכה. על שטח זה יחולו ההוראות הבאות: הוראות תכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200 וכן הוראות מי/606 וההוראות הבאות:

- 5.1.1 תותר בנית 300 יחידות לקשישים בתוספת שטחים לרווחת הקשישים. מחלקות אשפוז (סעודיות, תשושים, דיור תומך).
- 5.1.2 שטח פתוח מגוון מרכזי שלא יפחת מ- 2 דונם בו תותר בניית פרגולות, מעברים מקורים, העברת תשתית תת קרקעית ומתקנים נוספים לשירות השטח הפתוח.
- 5.1.3 קוי בנין ע"פ התשריט ונספח הבינוי.
- 5.1.4 גובה המבנים, מספר הקומות ומיקומם יהיה כמסומן בנספח הבינוי, למעט חדרים טכניים על הגג בגובה של עד 3.5 מ'.
- 5.1.5 זכויות בניה: שטחי הבנייה המרביים הם 34,650 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת זכויות בניה

יעוד	שטח המגרש למוסד פרטי	מס' יחידות למגורי קשישים	מס' קומות מקסימלי	שטח עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטח לבניה (מ"ר)	שטחי יחידות לקשישים נטו מתוך השטח העיקרי (מ"ר)	קוי בנין	תכסית %
מוסד לקשישים	33.2 דונם	300	כמסומן בנספח הבינוי	26,150	8,500	34,650	18,650	כמסומן בנספח הבינוי	כ- 27%

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבינוי ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 ואינם כוללים שטחי שירות לחניה תת קרקעית.

- 5.2 אזור תיירות ונופש
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מיועד לאזור תיירות ונופש ויחולו עליו הוראות תכנית מי/606.
- 5.3 זיקת הנאה למעבר לרכב חירום
השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ע"ג יעוד מאושר, מיועד למעבר לרכב חירום.

6. סטייה ניכרת:

- 6.1 שינוי במס' יחידות לקשישים, גובה המבנים ומס' הקומות, יהוו סטייה ניכרת לתכנית זו, למעט שינוי של עד 2% מסה"כ יחידות לקשישים.
- 6.2 תרשם הערה בלשכת רישום המקרקעין לפיה במגרש המיועד למוסד הפרטי לא

תותר ולא תירשם חלוקה ולא תותר ולא תירשם מכירה ו/או החכרה לדורות של יחידות הדיור בפני עצמן, אלא רק במסגרת העברת זכויות במגרש בשלמותו.

7. חניה:

- 7.1 לא תותר חניה עילית אלא בתחומים המסומנים לחניה בנספח הבינוי, תוך התאמת החניה לנספח על ידי מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתר הבניה.
- 7.2 יתר מקומות החניה, לפי התקן, או מעל לתקן, בהתאם לקביעת מהנדס הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, יהיו תת קרקעיים. שטחי החניה התת קרקעיים אינם כלולים בשטחי השירות ויתווספו לשטחי השרות המופיעים בטבלת הזכויות שלעיל.
- 7.3 חניה תת קרקעית מתחת לשטחים המיועדים לנטיעות עצים תבוצע באופן שלא ייפגע בפוטנציאל לגידולם כעצים גבוהים ורחבי צמרת.

8. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט בקו ירוק מקוקו מיועדים להריסה.

9. תנאים למתן היתר בניה:

- 9.1 אישור מהנדס הועדה המקומית לנספח תשתיות הכולל חיבור לביוב, אספקת מים, הסדרת דרכים, לרבות דרכים פנימיות וחנייות תת קרקעיות וכל תשתית נוספת נדרשת בתחום התכנית ובסמוך אליהן לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 9.2 אישור מהנדס הועדה המקומית לנספח עיצוב אדריכלי הכולל העמדת המבנים ועיצובם הסופי, חומרי גמר, מפלסים סופיים, חתכים, חזיתות, כולל טיפול בחזית החמישית ואופן הסתרת המתקנים הטכניים על הגג. עבודות פיתוח ונוף, שימושים מוגדרים, נגישות לנכים, נגישות כללית למבנים ועיצוב קו הרחוב הסמוך לבנין, פיתוח השטח הפתוח כמצויין בסעיף 5.1.2 ובהתאם לנספח מס' 1.
- 9.3 אישור מהנדס הועדה המקומית לנספח ניקוז הכולל הסדרת הניקוז במתחם תוך החדרת מי נגר עילי לקרקע.
- 9.4 מתן התחייבות לפינוי פסולת לאתר מורשה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- 9.5 אישור תכנית (הכוללת לו"ז לביצוע) לשדרוג קו "מאסף כיסלון".
- 9.6 אישור משרד הבריאות למחלקות הסעדיות.

10. פיתוח:

- 10.1 בכוון דרום מערב, מול מבנים 3, 4, 5, 6 המסומנים בנספח מס' 1, תשתל שדרת עצים בוגרים כתנאי לטופס אכלוס ראשון בהתאם לעקרונות נספח מס' 1.
- 10.2 יותר חיבור בין בניינים למעבר מקורה במפלס קומת הקרקע, כמסומן בנספח מס' 1.
- 10.3 בכוון צפון, בקו הגבול בין המוסד לקשישים ויחידת הארוח הקיימות, תישתל שדרת עצים בוגרת.
- 10.4 גובה קירות התמך יוגבל ל – 3 מ' לכל היותר. במידה ויידרש יותר מקיר אחד יהיה דרוג במרווח 1.5 מ'.

11. תשתית:

- 11.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית כי הוכח להנחת דעתו הבטחת ביצוע עבודות התשתית במתחם לרבות תוספת תשתיות, שידרוגן, העתקתן ותיקוני נזקים שנגרמו לתשתיות במהלך הבניה.
- 11.2 ביצוע כל עבודות התשתית כאמור לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

12. תכנית לצורכי רישום:

- 12.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) לאישור הועדה המקומית.
- 12.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר.
- 12.3 מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
- 12.4 אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

13. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שתופקע על ידי הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה	
ונכנית	מס' _____
הועדה המקומית בישיבתה ה _____	
מיום _____	החליטה להמליץ
להפקיד אונ התכנית הנזכרת לעיל.	
מנהל תכנון והועדה	יושב ראש הועדה

[Handwritten signature]

מלון שורש בע"מ

[Handwritten signature]

יוזם התכנית:

מלון שורש בע"מ

כנען - שנהב
אדריכלים

[Handwritten signature]

עורך התכנית: כנען שנהב - אדריכלים
ע"י דנית שנהב מס' רשיון 39538
רח' דיסנצ'יק 9 תל אביב

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11/606
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 16.6.05
מינהל תכנון יו"ר הועדה