

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0670075

הסדרת מבנה לשימור והגדלת זכויות בניה במוצא עלית חלקה 26



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **מטה יהודה**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : מוצא עלית רחוב התפוח חלקה 26
הסיבה לשמה הוכנה התכנית : בחלקה זו קיימים מספר מבנים, מבנה קיים גדול ושני מחסנים המיועדים להריסה.
ובנוסף קיים מבנה בקצה הדרום מערבי של החלקה, מבנה זה הינו עמדת ירי מימי המנדט הבריטי ומיועד לשימור.
הגדלת זכויות הבניה הינה בשיעור של 7% מגודל החלקה, וזאת על פי תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

הסדרת מבנה לשימור והגדלת זכויות בניה במוצא עלית
 חלקה 26

1.2 שטח התכנית **מספר התכנית**

151-0670075

1.2 שטח התכנית **0.479 דונם**

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק **62 א (א) (13), 62 א (א) (17), 62 א (א) (7)**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות
 לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | מטה יהודה |
| קואורדינאטה X | 214975 |
| קואורדינאטה Y | 633650 |

1.5.2 תיאור מקום

התפוח 12

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מוצא עלית

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-----------|-------|----------|-------|
| מוצא עלית | התפוח | 26 | |

שכונה מוצא עלית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30316 | מוסדר | חלק | 26 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 15/11/1979 | 284 | 2578 | התכנית משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200. ממשיכות לחול. | כפיפות | מי/ 200 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|-------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | משה קנז | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | משה קנז | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לעניין קוי בנין, מס. קומות וגובה הבניין. | 11: 14 26/11/2018 | ויקטוריה טרכטנברג | 02/08/2018 | | 1: 100 | מנחה | בינוי |
| לא | | 09: 59 26/11/2018 | משה קנז | 25/07/2018 | | 1: 250 | מחייב | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| | פרטי | עידו דדוש | | | מוצא עלית | (1) | 12 | | | roni22440@walla.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: התפוח 12.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
| פרטי | עידו דדוש | | | מוצא עלית | (1) | 12 | | | roni22440@walla.co.il |

(1) כתובת: התפוח 12.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|------|-----|------------|-----|----------------|
| אחר | ועד מקומי | עלית מוצא | | מוצא עלית | מוצא עלית | (1) | | 02-5333038 | | mozaelit@1.com |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע פרטית

(1) כתובת: מרכז הישוב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|-------------------|---------------|----------|-----------|------------|-----|------------|-----|--------------------|
| הנדסאי בניין | עורך ראשי | משה קנו | 6467 | פרטי | מסלת ציון | מסילת ציון | | 02-9917868 | | tsion198@walla.com |
| הנדסאי בניין | יועץ | ויקטוריה טרכטנברג | 39528 | | משמר דוד | (1) | 7 | | | viki.t@engms.com |



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|----------|------|-----|-------|-----|------------------------------|
| מודד | מודד | בדיר יזיד | 1389 | | כפר קאסם | (2) | | | | yazed.b. 86@gmail.co m |

(1) כתובת : הנחל 7.

(2) כתובת : מרכז הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות לשימור והגדלת זכויות בניה למגורים למבנה קיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.
2. מתן הוראות והנחיות לשימור מבנה קיים.
3. הגדלת זכויות בניה עד 7% משטח המגרש.
4. קביעת הוראות בניה, ופיתוח.
5. קביעת הוראות לחניה.
6. הנחיות לעצים בוגרים.
7. הקטנת שטח מגרש מינימלי לבניה מ-750 ל-498 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| תאי שטח | | יעוד |
|----------------|--------|---------------------|
| 26 | | מגורים |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 26 | מגורים | בלוק עץ/עצים לשימור |
| 26 | מגורים | מבנה להריסה |
| 26 | מגורים | מבנה לשימור |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 475 | מגורים |
| 100 | 475 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 485.51 | מגורים |
| 100 | 485.51 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים | 4.1 |
|--|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים | |
| הוראות | 4.1.2 |
| הוראות בינוי | א |
| <p>תותר בניה כמפורט להלן: הוראות הבינוי יהיו כפופות להוראות המרחביות המאושרות מעת לעת</p> <p>למעט הסעיפים הבאים.</p> <ol style="list-style-type: none"> בתחום יעוד זה יותר להקים מבנה אחד ושטחו יהיה כמפורט בטבלת הזכויות. מס' הקומות: לא יעלה על 2 קומות מעל הקרקע. גובה מירבי של המבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מ' גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת. וגובה מירבי עם גג משופע לא יעלה על גובה של 8.50 מ' מעל הכניסה הקובעת. חומרי הגמר למבנים, יהיה בחיפוי אבן, או טיח. הגגות יהיו שטוחים או, עם רעפי חימר. ייתן פתרון תכנוני להסתרת דודי שמש, מזגנים ומתקנים. גובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה מעל 5.50 מ'. במבנה לשימור לא יתבצע כל שינוי הן במעטפת המבנה והן בפנים המבנה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|-----------------|-----------|-------|--------|--------|
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | עיקרי |
| 5 | 4.1 | 4 | 4 | 1 | 2 | 8.5 | 1 (3) | 208.5 (2) | 30 (1) | | 25 | 153.5 | 479 | מוצא עלית | 26 | מגורים | מגורים |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשימוש חניה ל 2 רכבים.
- (2) א.תוספת שטח של 7% על פי סעיף 62(א)17
- ב.לא יוקנו זכויות בניה נוספות..
- (3) מותרת יחידת מגורים אחת,ומבנה לשימור האסור בשימוש..

6. הוראות נוספות

| 6.1 | הוראות בינוי |
|------------|---|
| | <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ואת ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת</p> <p>3. מבקש ההיתר בניה, יבצע ע"י וע"י את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו ע"י וע"י המבקש לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר</p> |
| 6.2 | עתיקות |
| | <p>1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מפורטים להלן 2456/0 "בית נקופה" י"פ: 3783 עמ" 3397 מיום 22/07/1990 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה : חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן וע"פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p> |
| 6.3 | חניה |
| | <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניות יהיו בתחום התכנית.</p> |
| 6.4 | חשמל |
| | <p>יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> |
| 6.5 | שימור |
| | <p>השטח המסומן בתשריט כמסגרת בצבע סגול הינו מבנה לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות :</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט</p> |

| | |
|---|-------------|
| שימור | 6.5 |
| <p>להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים</p> <p>ג. קווי הבניין החדשים של המגרש יהיו עפ"י הקירות החיצוניים של המבנה לשימור וכל יתר קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ד. לא יותר כל שימוש במבנה לשימור</p> <p>ה. שטח המבנה לשימור לא יכלל במניין שטחי הבניה המותרים על פי תכנית מס. מי/200</p> | |
| שמירה על עצים בוגרים | 6.6 |
| <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p> | |
| סטיה ניכרת | 6.7 |
| <p>1. גובה הבניה המרבי כמצויין בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המרביות בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> | |
| פסולת בניין | 6.8 |
| <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> | |
| תשתיות | 6.9 |
| <p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> | |
| כתב שיפוי | 6.10 |
| <p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצג לו ע"י הועדה.</p> | |
| היטל השבחה | 6.11 |
| <p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו</p> | |

| | |
|---|-------------|
| 6.11 היטל השבחה | 6.11 |
| מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. | |

| | |
|--|-------------|
| 6.12 הפקעות לצרכי ציבור | 6.12 |
| יועדה קרקע כלשהי להפקעה לפי תכנית תכנון מאושרת, רשאיות מועצת התכנון העליונה או ועדת התכנון המחוזית או הוועדה המקומית, לפי הענין, להגיש בקשה להפקעתה בהתאם להוראות הנזכרות בחוק ההפקעות שבתוקף, בהיותה חיונית לצרכי הציבור. | |



| | |
|------------------------|----------|
| 7. ביצוע התכנית | 7 |
|------------------------|----------|

| |
|-----------------------|
| 7.1 שלבי ביצוע |
|-----------------------|

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------|----------------------------|
| 7 | לא תותר בניה בשלבים | 3 שנים מיום מתן היתר הבניה |

| |
|-------------------------|
| 7.2 מימוש התכנית |
|-------------------------|

| |
|----------------------------|
| 3 שנים מיום מתן היתר הבניה |
|----------------------------|

