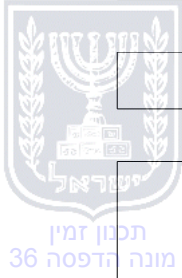


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0608398

הקמת 4 יחידות דיור ביישוב מוצא עילית



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/03/2021

לאשר את התוכנית

09/09/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקה 95 ברח' השקד ביישוב מוצא עילית.
יעוד השטח חקלאי ב' עפ"י התכנית המאושרת מי/200.
התכנית משנה את יעוד הקרקע משטח חקלאי ב' למגורים א' ודרך מוצעת לטובת הרחבת דרך הקיימת.
התכנית מציעה הקמת 4 יח' דיור ב-2 מגרשים חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקמת 4 יחידות דיור ביישוב מוצא עילית

151-0608398

מספר התכנית

2.449 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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	215172
קואורדינאטה Y	633381

1.5.2 תיאור מקום

יישוב מוצא עילית : בין רחוב השקד לפינת רחוב האקליפטוס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות : מוצא עילית

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מוצא עילית	השקד		

שכונה ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30316	מוסדר	חלק	95	

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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 200 בתחום התכנית.	החלפה	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			אברהם בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם בן גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 45 16/08/2021	מחמוד עבד אלחי	10/08/2021	1	1: 150	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 42 16/05/2018	ראובן אלסטר	28/01/2018	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בינוי.	12: 44 16/08/2021	אברהם בן גור	10/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי

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	יהודה אסרף	ת.ז. 0122357 43		מעלה אדומים	הרכס	91	054-6617788		ymass@net vision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 36**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה אסרף			מעלה אדומים	הרכס		054-6617788		ymass@netvision.ne t.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלים בע"מ	ירושלים	הסורג	2	02-5950099		office@geo- bengur.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522695	meimad@me imad-sur.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה דרכים ותשתיות, ניקוז ביוב ומים	יועץ	מחמוד עבד אלחי	39752		טירה	דרך יפו	48	09-7935920		office@engte am.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

הקמת 4 יח' דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ב' למגורים א' ודרך מוצעת
2. קביעת הוראות בניון, לרבות מס' יח' דיור ומס' קומות
3. קביעת שטחי הבנייה מירביים
4. קביעת קווי בניין
5. תנאים למתן היתר בניה
6. הקמת 4 יח"ד למגורים
7. קביעת מס' הקומות ל-2 קומות ומרתף



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	21, 20
דרך מוצעת	830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	21, 20
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	20
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	21, 20
להריסה	מגורים א'	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי ב'	2,449.84	100
סה"כ	2,449.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	237.81	9.71
מגורים א'	2,212.03	90.29
סה"כ	2,449.84	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להוראות המרחביות של הרשות המקומית. תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם למפלס הקרקע המשיקה לרחוב</p> <p>3. גובה קירות התמך לא יעלה על מפלס הפיתוח הסופי של הקרקע, וכי קירות התמך יוצעו בדירוג, תוך הותרת מרווח המאפשר צמחייה.</p>
ב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. מס' קומות וגובה הבינוי המצויין בטבלה 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. הוראות שלבי הביצוע המצויינים בסעיף 7.1 מחייבים. וכל סטייה מהמצויין בסעיף זה תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של בניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יח' מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות תצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך 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 מקרקעין</p>

4.1	מגורים א'
	<p>בסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית ניקוז על ידי מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ה. תנאי להיתר יהיה תיאום קירות התמך עם מהנדסת הוועדה המקומית.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ברחוב האקליפטוס, בקטע שבין רחוב הראשונים ועד מצפון מזרח לגבול המזרחי של התכנית.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>השטח המסומן בתחום תאי השטח כזיקת הנאה ישמש כשטח משותף לשתי יח' הדיור במגרש ולטובת תמרון וגישה למקומות החניה של שתי יח' הדיור.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 - למעט מסילת ברזל.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. רוחב הדרך כמצויין בתשריט.</p> <p>2. שטח מסומן בתשריט בגוון אדום מיועד לדרך מוצעת.</p> <p>3. על שטח זה יחולו הוראות הפקעה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					
(2)	2	1	7.5 (1)	2	2	40	64	650	40	100	30	480	1012.11	20	מגורים	מגורים א'
(2)	2	1	7.5 (1)	1.7	2	40	54	650	40	100	30	480	1199.92	21	מגורים	מגורים א'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(2)	20	מגורים	מגורים א'	(2)	
(2)	21	מגורים	מגורים א'	(2)	

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

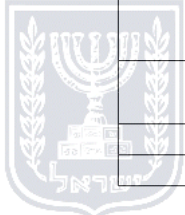
הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה בניין עם גג רעפים לא יעלה על 8.5 מ' בשיא הגג.

(2) קווי הבניין כמצויין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ותכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות : א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר בתכנית.
6.4	היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.6	הריסות ופינויים	השטח המסומן בתשריט בגוון צהוב מיועד להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	אישור תכנית הסדרי תנועה לרחוב האקליפטוס כמצויין בסעיף 4.1.2 ו'.
2	הקמה של מבנה מגורים	כל מבנה יבנה בהינף אחד
3	איכלוס ראשון בתחום התכנית	סיום ביצוע רחוב האקליפטוס עפ"י תכנית הסדרי תנועה מאושרת

7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36