

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0830265

חלוקת חלקה לשני מגרשים ו-4 יחידות דיור, חלקה 9 - 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 :

21/12/2022

לאשר את התוכנית

09/05/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 9 גוש 30400 בישוב מוצא עילית

התכניות המאושרות התקפות בתחום התכנית הינם :  
תכנית מפורטת י"ג/69 המייעדת את החלקה לאזור חקלאי ב'

התכנית עוסקת בתוספת יח"ד וחלוקה תכנונית של המגרש 9 לשני תאי שטח למגורים,  
הסדרת יעוד דרך בין החלקה לדרכים קיימות ומאושרות  
ושינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי ב' למגורים א' ולדרך מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת חלקה לשני מגרשים ו-4 יחידות דיור, חלקה 9 - מוצא עילית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0830265 מספר התכנית

1.830 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	215179
קואורדינאטה Y	633270

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רח' מעלה הארז - לרח' הארזים, מוצא עילית

### 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	מעלה הארז	11	

שכונה רח' הארז - רח' הארזים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30316	מוסדר	חלק		182
30400	מוסדר	חלק	9	31

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
יג/ 69	3

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 חליפה את תכנית מ"י/200 בתחומה	החלפה	200 מי
02/10/1952			0	תכנית זו מחליפה את תכנית י"ג/69 בתחומה	החלפה	69 יג



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליעזר רכס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200		17/04/2020	אליעזר רכס	10: 22 14/02/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	15	06/04/2020	אדיר אלווס	11: 30 14/06/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		04/06/2020	אדיר אלווס	16: 07 05/07/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/01/2020	חליל משהדאוי	15: 20 01/12/2021		לא

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	רחל אלה (1)			מוצא עלית	הראשונים	11 א			elladanny17@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות הסכם חכירה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס		אלי רכס אדריכלים	ירושלים	האומן	9	02-67090144		office@reche.s.org.il
	אגרונום	אדיר אלוס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(1)	102	03-9032190		office@adir-nof.co.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(2)				ashrafa33@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 309 מושב חגור.

(2) כתובת: א-טברי 4, ת.ד 20929, ירושלים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

חלוקת החלקה ל-2 תאי שטח למגורים הסדרת יעוד דרך בין החלקה לדרכים קיימות ומאושרות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ב' לאזור מגורים א'
2. שינוי יעוד מחקלאי ב' לדרך מוצעת
3. שינוי יעוד מדרך מאושרת לאזור מגורים א'
4. קביעת שטחי הבניה המרביים
5. קביעת הוראות בינוי לרבות מספר יח"ד ומס' קומות בכל תא שטח
6. קביעת קווי בנין.
7. תנאים למתן היתר בניה
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
9. קביעת הוראות בגין הריסות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
דרך מוצעת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	2, 1
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	4, 3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2, 1
מבנה להריסה	דרך מוצעת	3
מבנה להריסה	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5.04	0.28
חקלאי ב'	1,825	99.73
סה"כ	1,830.04	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	412.9	22.56
מגורים א'	1,417.14	77.44
סה"כ	1,830.04	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להוראות המרחביות של הרשות המקומית. תכנון זמין מונה הדפסה 23</p> <p>2. בכל תא שטח ניתן יהיה להקים שתי יח"ד</p> <p>3. גובה הבינוי בגג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, גובה הבינוי בגג רעפים לא יעלה על 9 מטר ממפלס הכניסה הקובעת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. הוראות הבינוי יהיו עפ"י הנחיות המרחביות של הרשות המקומית</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הריסות/פינויים</p> <p>1. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה כתנאי בהיתר הבניה באותו תא שטח.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>2. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>3. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p><b>גמישות לתכנית</b></p> <p>1. יותר שינוי של עד 1.0 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים

4.2	דרך מוצעת
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט בגוון אדום מיועד לדרך מוצעת רוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט על שטח זה יחולו הוראות הפקעה</p>
ב	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(1) 9	2.81	2	46.4	330	12	68	50	200	710.63	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 9	2.83	2	46.7	330	12	68	50	200	706.5	2	מגורים א'	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	1	מגורים א'	מגורים א'
(2)	2	מגורים א'	מגורים א'

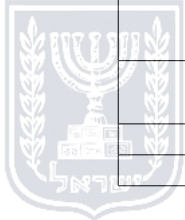
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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) כולל גג רעפים, לא כולל קומת מרתף.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>6.1</p>	<p>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.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>6.2</p>	<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית/ מגישי הבקשה להיתר תכנית 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.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>6.3</p>	<p>ייתרו 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>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
<p>6.4</p>	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "עץ לעקירה"          יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):          א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.          ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.          ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>
<p>6.5</p>	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.          ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מנהדס הועדה או מי מטעמו.          התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יח' מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, 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.          ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קווי תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי מקרקעין בסמוך למקרקעין.          כל מערכות התשתיות בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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>



<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.5</b>
<p>ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 2 יהיה אישור הוועדה המקומית למספר יחידות הדיור שנותרו בישוב ובהתאם להוראות תמ"א 35 על שינויה.</p> <p>ה. בתא שטח 1 - תנאי למתן היתר לתוספת בניה למבנה קיים הינו בדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה על פי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט ונספח הבנוי להריסה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה, אישור חב' חשמל ומשרד הבריאות.</p> <p>ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית פיתוח לדרכים הגובלות במגרשים הכלולים בתכנית, בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי, לאישור מהנדסת הוועדה המקומית.</p> <p>ט. תנאי למתן תעודת גמר לאכלוס יחידות הדיור מכח תכנית זו יהיה סיום פיתוח הדרכים בפועל, בקטע שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית הפיתוח לדרכים שאושרה.</p> <p>י. תנאי בהליך הרישוי יהיה קבלת הנחיות מהיחידה הסביבתית לשם הבטחת צמצום המטרדים בעת הבנייה ככל הניתן.</p> <p>י"א. תנאי בהליך הרישוי להקמת בריכה יהיה קבלת הנחיות מהיחידה הסביבתית לשם הבטחת ההיבטים הסביבתיים הנובעים מפעילות הבריכה.</p> <p>י"ב. תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו גם בנושא הסדרי תנועה בשלב מימוש התכנית.</p>	

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית	הכנת תכנית פיתוח לדרכים הגובלות במגרשים הכלולים בתכנית, בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי, לאישור מהנדסת הוועדה המקומית.
2	הוצאת היתרי בניה	כל מבנה יבנה בנפרד
3	מתן תעודת גמר ואכלוס יחידות הדיור מכח תכנית זו	סיום פיתוח הדרכים בפועל, בקטע שבתחום התכנית, בהתאם לתכנית הפיתוח לדרכים שאושרה

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו עשר שנים מיום אישורה.