

2

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן-1990  
תכנית מס' מי/במ/253ב' - מושב אביעזר  
שנוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות  
אגף תכנון ופקוח פיזי והנדסי

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן-1990

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
תכנית מס' מי/במ/253 ב' - מושב אביעזר  
שנוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200

1. שם התכנית : תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: "תכנית מס' מי/במ/253 ב' מושב אביעזר - שנוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200" (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), שני גליונות של תשריטים הערוכים בקנ"מ 1:1000 (להלן: תשריט מס' 1 ותשריט מס' 2).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול שבתשריט מס' 1 ו-2 הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 494.2 דונם.
5. תחום התכנית: התכנית משתרעת בתחום המועצה המקומית מטה יהודה, שטח הידוע ברבים כמושב אביעזר, בין קואורדינטות אורך: 150400-152300 ובין קואורדינטות רוחב 120600-121400. פרוט הגושים והחלקות: גוש 34288 בשלמות, גוש 34298 בשלמות, בגוש 34287 חלקי חלקות מס': 36, 25, 23, 19, 18, 17, 12, 9.
6. מטרות התכנית:
  - א. הגדלת שטח הפיתוח של מושב אביעזר וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי הקרקע שעפ"י התכנית.
  - ב. קביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית.
  - ג. התוית דרכים חדשות, הרחבה ובטול דרכים קיימות.
  - ד. חלוקה חדשה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200, לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן התשריטים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריטים, באם אינם מצויינים במקרא), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור חקלאי א' : השטח המסומן בתשריט מס' 1 בפסים ירוקים באלכסון הוא אזור חקלאי א', וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי/200.

10. אזור חקלאי ב' : השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב', וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי/200, וכן חלות ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים), שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מירבי של 55 מ"ר).

במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שגובהו 2.20 מטר ומעלה), מרפסות מקורות, קומת מרתף למקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניה מקורה.

ב. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לענין זכויות הבניה האמורות בסעיף 10 (א) לעיל.

ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.

הגובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים.

הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מטר.

ה. קווי הבנין יהיו 5 מ' בחזית הקדמית ובמרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בחזיתות האחרות, למעט בבנינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדרי הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר נטו, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 10 (א) לענין חשוב שטחי הבניה.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

ז. גמר המבנים: אבן, טיח מותז, עם שלוב קרמיקה ובטון גלוי, לפי החלטת הוועדה המקומית.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

(1) כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

(2) עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ-ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם ק"כ.

(3) חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 10 (א).

11. אזור מגורים א': השטח המסומן בתשריטים מס' 1 ו-2 בצבע כתום הוא אזור מגורים א', וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה, להוציא מגרשים מס' 101-125, תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 200 מ"ר. במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים בגובה 2,20 מטר ומעלה, מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מרתף: למקלט, חדר הסקה ומחסן.

מודגש בזאת כי הוראות סעיף 10 (א) דלעיל אינן חלות על אזור מגורים א'

ב. במגרשים מס' 101-125 תותר הקמת שתי יחידות דיור על כל מגרש אשר שטחן הכללי לא יעלה על 400 מ"ר. זכויות הבניה יתחלקו ביניהן באופן שווה.

ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.

גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים.

הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מטר.

ה. קווי הבנין במגרשים בני יחידת דיור אחת יהיו 5 מ' בחזית הקדמית ובמרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בחזיתות האחרות, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית ז.

ו. קווי הבנין במגרשים בני 2 יחידות דיור (מגרשים 101-125) יהיו 5 מ' קדמי ואחורי ו-4 מ' צדדי.

ז. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 11 (א) דלעיל לענין חישוב שטחי הבניה.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

ח. גמר המבנים: אבן, טיח מותז עם שלוב קרמיקה ובטון גלוי, לפי החלטת הוועדה המקומית.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

(1) כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חמרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

(2) עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ-ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם ק"ל.

(3) חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 11 (א) דלעיל.

י. בתחום המגרשים המיועדים ליחידת דיור אחת תותר הקמת מקלט צבורי במידה וידרש בתנאים הבאים:

(1) מיקום המקלטים יקבע לאחר בדיקה עם הג"א.

(2) קווי הבנין המינימלים למקלט הצבורי יהיו 5 מ' קדמי ואחורי ו-3 מ' צדדי.

(3) מגרש שבו יבנה מקלט צבורי ירשם על שם המועצה האזורית מטה יהודה, ויעודו ישונה לבנין צבורי בהתאם להליכים הקבועים בחוק.

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע כתום תחום בכתום הוא אזור קרואנים לשמוש זמני, וחלות עליו ההוראות הבאות:

12. אזור קרואנים:  
לשמוש זמני

א. השטח מיועד להעמדת קרואנים לתקופה שלא תעלה על 5 שנים. לאחר תקופה זו ישוב השטח ליעודו המקורי בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200.

ב. על השטח תותר העמדת 25 קרואנים לכל היותר. תנאי למתן היתר בניה הוא אשור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ג. קו בנין מהכביש ומהגבול עם מגרש מגורים שכן לא יפחו מ-5 מ'. המרחק בין קרואן אחד למשנהו לא יפחת מ-8 מ' בין חזיתות האורך, ולא פחות מ-4 מ' בין הגמלונים. מרחק בין חזית אורך לגמלון לא יפחת מ-6 מ'. בהעמדה של הקרואנים גב אל גב, לא יפחת המרחק מ-5 מ'.

ד. תכנית הבינוי תערך על מפה מצבית של מודד מוסמך, בקנה-מידה שלא יפחת מ-1:500, ותכלול העמדת מבנים, פתוח שטח, מערכת שבילים בין הקרואנים ומשטחי חניה מרוכזת ל-25 מכוניות.

13. שטח לבניני צבור: השטחים המסומנים בתשריט מס' 1 ומס' 2 בצבע חום מותחם בקו חום הם שטחים לבניני צבור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. בשטחים אלה תותר הקמת מבנים למטרות חנוך, דת, בריאות, חברה ושרותים. משרדי המושב ומשרדים נלוים וכיוצא באלה.

ב. יהיה מותר לכלול במבנה אחד מספר שמושים כמפורט לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

ג. במגרש צבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3 קומות.

ד. הוראות בגין אחוזי בניה, וקווי בנין יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי/200.

ה. הוראות סעיף 10 (ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר חליץ גם על שטח זה, למעט חניה - לפי התקן.

14. שטח פרטי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט מס' 1 ומס' 2 בצבע ירוק בהיר הם שטחים פרטיים פתוחים, וחלות עליהם ההוראות הבאות: בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, מקלטים צבוריים, תוויית שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני מחנאות לרווחת הצבור. מחנאות לרווחת הצבור.

15. דרכים ושבילים: תואי הדרכים והשבילים ורחבם יהיו כמצוין בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2.

א. הדרכים המסומנות בצבע כתום הן דרכי שירות למעבר כלים חקלאיים ושאינן מיועדות להפקעה, עפ"י פרק ח' לחוק.

ניתן יהיה באשור הועדה המקומית לעשות שנויים בתואי דרכי השירות כתוצאה מתכנון מפורט, ולא יראו שנויים אלה כשנוי לתכנית זו.

ב. השטחים הצבועים בצבע חום הם שטחים של דרכים צבוריות, קיימות או מאושרות.

ג. השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ה. השטח המסומן בתשריט מס' 2 בקוים אלכסוניים בטוש אדום, הוא דרך קיימת לביטול.

ו. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר ומיועדות לביטול, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים עפ"י תכנית זו.

השטח המסומן בתשריט מס' 1 מותחם בקו ירוק הוא שטח לתכנון בעתיד, ויעודו יקבע בתכנית מפורטת.

16. שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע ירוק בהיר תחום בחום כהה הוא שטח ספורט, וחלות עליו ההוראות הבאות:

17. שטח ספורט

א. בשטח זה תותר הקמת מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מבנים לספורט ונופש פעיל, ומתקנים נכונים אליהם.

ב. הוראות הבניה באזור הספורט כמפורט להלן:

(1) שטח הבניה לא יעלה על 10% משטח המגרש נטו, והוא כולל גם את כל השטחים המקורים, למעט קרוי עונתי לברכת השחיה.

(2) מס' קומות מירבי של כל מבנה לא יעלה על 2 קומות.

(3) גובה הבנין לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית או מתוכננת, הכל עפ"י הנמוך יותר.

(4) קווי הבניה יהיו במרווחים שלא יקטנו מ-10 מ' בכל צד מגבול המגרש.

(5) תנאי כמתן היתר בניה הוא אשור תכנית בנוי ופתוח לכל השטח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, ואשר תכלול בין היתר: העמדת המבנים והמתקנים, רשימת שמושים ספציפיים בכל מתקן ומתקן, פתוח השטח, מפלסי קרקע טבעית וסופית, קירות תמך, גיבון ונטיעה ופתרונות לחניית רכב.

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויופקעו כחוק.

18. הפקעה

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום, והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. בצוע התכנית:

השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מס' 1 מבוססים על מדידה גרפית. סטייה של עד 10% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

20. תוקף התכנית: כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח, לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שעפ"י התכנית.

ח ת י מ ו ת

הסוכנות הישראלית לאיי  
המחלקה להתיישבות הקלאית  
האגף לתכנון התושבות  
הנדסה ופיקוח  
רחוב קטלן 17, תל-אביב

חתימת המתכנן

חתימת מגיש התכנית

מ.מ.י. - מחוז ירושלים  
א. פינצי  
מנהל מחלקת פיקוח ומדידות

חתימת בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בגנאי שזו תהיה  
מתאמת עם תוכנון המסכמת.  
התימתנו הינו גורמי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות  
כל זכות ליוזם וחכמית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עו, לא חוקצת הטסת ונתתם עמנו הסכם  
מהאים בנינו, ואין התימתנו זו כאח במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען חסר סמך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו  
על התכנית הכרת או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו בכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין,  
שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

