

10035

103-843/קה/ח

8/5/96

חוק הליכי תכנון ובניה, הוראות השעה (תש"ן 1990)

מחוז ירושלים

מרחב תיכנון מקומי מטה יהודה

מושב שורש

תכנית מס' מי/במ/843

מהווה שינוי לתכנית משי-4

ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200

29700 -

תאריך: דצמבר 95

חוק הליכי תכנון ובניה, הוראות השעה (תש"ן 1990)

מחוז ירושלים

מרחב תיכנון מקומי מטה יהודה

מושב שורש

תכנית מס' מי/במ/843

מהווה שינוי לתכנית משי-4

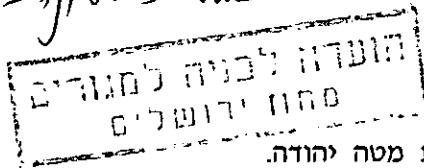
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200

0.1	מרחב תכנון מקומי:	מטה יהודה.
0.2	מחוז:	ירושלים
0.3	נפה:	ירושלים
0.4	מקום:	שורש - מושב שיתופי.
0.5	גוש:	גוש 29701 חלקות: 1, 2, 3 ✓ גוש 29700 חלקי חלקות: 6, 7 ✓ גוש 29706 חלקה 1, 15 חלקי חלקה: 10, 14, 16, 2, 9 ✓
0.6	שטח התכנית:	176.817 דונם.
0.7	קנה מידה:	1:1000
0.8	בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל.
0.9	היוזם:	מושב שורש - התיישבות חקלאית שיתופית בע"מ, ומועצה מקומית מטה יהודה.
0.10	מגיש התכנית:	מושב שורש.
0.11	עורך התכנית:	גרשון שבח - אדריכלים רחוב אבא הלל 7 רמה"ג
0.12	תאריך:	10.12.95

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/במ/843 מושב שורש, מהווה שינוי לתכנית משי-4 ולתכנית מתאר מקומית מי/200.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפים הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גיליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן - "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ונספח א - ניספח בינוי קנ"מ 1:500.

נספח ב' - ביוב ומים, נספח ג' - נספח תנועה. *כלל 3 איוני*



3. מקום התכנית: מחוז: ירושלים.  
נפה: ירושלים - מועצה מקומית מטה יהודה.  
מקום: מושב שורש קורדינטות; מרכז: 133897, 156200.

4. גושים וחלקי גושים:  
גוש: 29701; חלקות: 1, 2, 3.  
גוש: 29700; חלקי חלקה: 6, 7.  
גוש: 29706; חלקה 1, 15.  
חלקי חלקות: 2, 9, 10, 14, 16.

5. שטח התכנית: 176,817 דונם.

6. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

7. יחס לתכניות אחרות: א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית משי-4 ובתכנית המיתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית משי-4 ולתכנית המיתאר המקומית מי/200 תכרענה הוראות תכנית זו.

8. מטרות התכנית א. שינוי יעוד שטח מבנה משק לאזור מגורים א' (עפ"י תכנית מתאר מי/200 המקורית) וחלוקת השטח למגרשים המיועדים למבנים חד משפחתיים.

ב. חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות בניה בתחום אזור מגורים א' למבני מגורים חד משפחתיים.

ג. שינוי יעוד משטח מגורים לשטח המיועד למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים וקביעת מגבלות בניה ותכליות.

ד. התוויית דרכים חדשות כולל הרחבת דרכים קיימות.

ה. קביעת הוראות בניה חדשות בתחומי המגורים השונים.

ו. קביעת תנאים והנחיות להבטחת חזות שכונתית מתואמת ותואמת לתנאים הסביבתיים.

ז. קביעת הוראות בדבר פינוי מחסנים ולולים להריסה.

## 9. תכליות ושימושים

9.1 אזור מגורים ב' - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב', השטח ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים.

א. שטח המגרש - יהיה כרשום ברשימת המגרשים בתשריט. גודל מגרש מינימלי לא יקטן מ-500 מ"ר (80 מגרשים).

ב. שטח הבניה המותר - בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. שטח הבניה המותר לכל יחידה עד 240 מ"ר (כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות) במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות שטחי מדרגות, שטח עלית הגג שגובהו עולה על 1.80, מרפסות מקורות, ממ"ד (להוציא 7 מ"ר ברוטו מתוך שטח הממ"ד עפ"י תקנות הג"א) חדר הסקה, מחסן ומרתף.

לא ייחשבו בשטח הכולל: שטח מרפסות לא מקורות, כרוכובים ארכיטקטוניים להצללה וקישוט אשר מתחתם לא קיים ריצוף באם קיים ריצוף הרחב המרבי המותר לבליטה לא יעלה על 0.60 ס"מ, על-מנת שלא תחושב בשטח המרבי המותר. מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.

השטח המזערי להקמת יחידת דיור הינו 100 מ"ר.

- ג. מספר קומות מרבי - שתי קומות מעל פני הקרקע בנוסף למרתף כהגדרתם להלן - חלוקה פנימית למפלסי ביניים כפוף להנחיה הכללית של גובה הבנין.
- ד. מרתפים - כמרתף יחשב כל שטח בנוי בגובה מרבי של 2.2 מ' (פרט לממ"ד) שגובה התיקרה לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.
- ה. גובה הבנין - המרבי המותר יהיה 8.5 מ' מעל מפלס קרקע סופית עבור גג רעפים ו-7.5 מ' עבור גג שטוח מפני הקרקע הטבעית או הסופית הכל לפי הנמוך ביותר.
- ו. קווי בנין - מזעריים יהיו כמפורט להלן (אלא אם סומן אחרת בתשריט).
- 1) קו בנין קידמי 4 מ' (0.00 לחניית רכב או לפי המצויין בתשריט).
- 2) קו בנין צידי 4 מ' (או 0.00 ללא פתחים אם זה קיר משותף).
- 3) קו בנין אחורי 4 מ'.
- תותר בניה בקו 0 בין שני מגרשים צמודים ל-2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר בניה לשני המגרשים.
- ז. תנאים לעיצוב ארכיטקטוני  
(לא מחייב את הישוב הקיים).
- 1) חומרי בניה - מותר לבנות רק ע"י בניה קשיחה/כבדה בלבד.
- 2) בכל התחזיתות גימור אבן משולב עם טיח עם אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומרים שונים.
- 3) לגגות משופעים לא פחות מ-30% משטח גג כללי מותר יהיה שימוש ברעפים אדומים או ירוקים או אפורים בלבד או ציפוי אבן. בגגות שטוחים יהיה גמר לבן/חצץ או אבן ריצוף בהירה או ריצוף רגיל.
- 4) יצירת מסגרת תיכנונית באופן ידידותי לסביבה, תיכנון בעל אופי אחיד על-פי מספר טיפוסים אשר יתוכננו על-ידי מתכנן השכונה ויבוצעו במרוכז.
- ח. תותר סטיה של עד  $\pm 1.00$  מטר במפלס הדרכים המצויינות, במידה ותהיה סטיה במפלסי הדרכים תעשה סטייה בשיעור זהה במפלסי הפיתוח המחייבים.

- ט. דודי שמש וקולטים - בגגות שטוחים ישולבו באופן ארכיטקטוני בבנין עם מסתור בשלושה צדדים, בגגות משופעים קולטים יונחו על גבי גג רעפים וציוד בתוך חלל הגג/הבית.
- י. מזגנים (באם יהיו) - יהיו מסוג מפוצל או מיזוג מרכזי בלבד, כאשר היחידות החיצוניות ישולבו בבנין עצמו ויוסותרו משטחים ציבוריים.
- לא יותרו מצננים ומזגני קיר אלא אם הם ישולבו באופן ארכיטקטוני עם הבנין לשביעות רצון מהנדסת/ת הוועדה המקומית.
- יא. ארובות וקמינים - יותרו בתנאי שיבלטו 1 מ' מעל רוב החלק הגבוה ביותר בבנים וישולבו באופן ארכיטקטוני בבנין עצמו. על הארובה לכלול טכנולוגיה לטיהור אויר.
- יב. גדרות וקירות תומכים הגובלים בכביש - לא תותר בנית קירות תומכים גבוהים מ-2.00 מ' מפני קרקע טבעית/סופית. הפרשי גובה גדולים יותר יטופלו ע"י יצירת טרסות אבן או מסלעות משולבים עם צמחיה.
- יג. אנטנות טלוויזיה - תהיה מרכזית או קבוצתית בלבד עם חיבורים תת-קרקעיים לכל בית יחד עם חיבורי הטלפון באישור "בזק".
- יד. חיבורי מערכות תשתית - יהיו תת קרקעיות עפ"י הוראות הגורמים הנוגעים בדבר ובאישורם (חברת חשמל ובזק, החברה המפתחת והועד המקומי).
- טו. סככות וחניות
- (1) יהיו מעוצבים באופן ארכיטקטוני אחיד מתוך מספר מודלים שיותכנו ע"י מתכנן בשכונה. ניתן לאפשר חניה ופרגולות בקו 0.00 בתנאי שגובהן הפנימי לא יעלה על 2.20 והחיצוני על 3.50 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- (2) החניה תהיה בתוך שטח המגרש, מס' מקומות חניה יחושב עפ"י התקן. ראה סעיף יז - תנאים למתן היתר בניה, סעיף 2.
- טז. תנאים כלליים - על כל הבתים באזור מגורים א' יחולו ההתחייבויות הבאות:
- (1) חסכון באנרגיה - ע"י בנית בתים מבודדים לפחות עפ"י התקן הישראלי מס' 1045.

- (2) פיתוח מגרש וגינון - תוך כדי פגיעה מזערית באופי של המגרש - על הפיתוח להסתיים במקביל לבניית במבנה על כל מגרש.
- (3) היתר הבניה מותנה באישור תשריט פיתוח בקנ"מ 1:250 שיכלול תנועה, מקומות חניה, ריצוף, גינון, קירות תומכים ומסלעות.
- (4) ימצא פתרון להעתקת מבני-משק הקיימים כיום בשטח התכנית לשטח חדש לפני תחילת העבודות באתר. באישור ועדה מקומית. ראה סעיף יז 8 תנאי למתן היתר בניה.
- (5) ניקוז - הניקוז יוסדר עפ"י תכנית פיתוח מאושרת יותר מעבר ניקוז בן או בתוך המגרשים עד 1 מ'.
- (6) יתר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים.

יז. תנאים למתן היתר בניה:

- (1) כל בקשה להיתר בניה תכלול שאר הפרטים המלאים בנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית. מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.
- (2) חניה בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניה כלי רכב על-פי החוק בתוך תחומי המגרש. ניתן לבנות סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לשני כלי רכב בהתאם לסעיף 16-9.1 שטח הסככה לא יכלל בחישוב הכללי של אחוזי הבניה במקרים הבאים:
- (א) החניה אינה צמודה למבנה הקיים.
- (ב) הסככה תבנה על גבול המגרש באחת הפינות.
- (ג) הסככה תקבל עיצוב ארכיטקטוני.
- (ד) חניה לכלי רכב אחד תהיה בשטח של עד 15 מ"ר, ביח' דיור שגודלה עד 120 מ"ר. חניה ל-2 כלי רכב בשטח של עד 30 מ"ר ביח' דיור שגודלה 120 מ"ר ומעלה.
- (3) עקירה או העתקת עצים מסוג: עוזרד, אשחר, ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב תתואם מראש עם קק"ל.

- 4) לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה/בניה בכל אחד מהמגרשים אלא לאחר שבוצעה בפועל הבניה של הקיר התומך או מסלעות בגבול מגרשי הבניה אל המדרון לכל אורכו לצורך מניעת דרדר. קיר התומך יבוצע בשלמותו על חשבון הוצאות הפיתוח הכלליות.
- 5) לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה/בניה בכל אחד מהמגרשים אלא לאחר שנקבעו וסומנו בשטח קווי הדיקור המציינים את גבולות התכנית.
- 6) לא ינתן היתר לביצוע עבודות חפירה/בניה ללא הגדרת אתר לפינוי פסולת שפכי עפר וחציבה בתאום עם המועצה האזורית והיחידה לאיכות הסביבה.
- 7) תנאי להיתר בניה תאום הפתרון לנושא הביוב ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 8) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות תנועה מפורטות לצומת (כבישים 6,9) ולצומת מעגלות (כבישים 1,2,3,7,12) לאישור משרד התחבורה.

## 9.2 אזור מגורים א' (מושב הקיים)

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משמש כאזור מגורים קיימים. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש בשטח שלא יעלה על 240 מ"ר כולל מרתף.
- ב. באזור מגורים א' - קוי הבנין כפי שנקבעו בתכנית זו יחולו רק על בנינים חדשים ולא על בנינים הקיימים או בנינים שנפגעו בשרפה לעת הפקדתה של תכנית זו.
- ג. באזור מגורים א' בנינים אשר נפגעו בשרפה שהיתה בתאריך 2/7/95 במגרשים הבאים: 6, 36, 40, 14, 39, 25, 71, 46, 27, 5, 17, 44, 7, 26, 69, 51, 64, 43, 66, 65, 68, 22, 24.
- על מגרשים אלו לא יחולו ההוראות הקימות בתכנית זו. היתרי בניה יוצאו עפ"י מי/200 והוראותיה.

9.3 שטח למבנה מלאכה - השטח המסומן בתשריט בסגול הוא שטח למבנה מלאכה קיימים וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מי/200.

9.4 שטח לבניני ציבור - השטחים המסומנים בתשריט בחום מותחם בחום כהה הם שטחים למבני ציבור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. אחוזי הבניה המקסימליים באזור למבני ציבור יהיו 25%.

610



ב. יורחבו וישופצו מבני ציבור קיימים כדי לקלוט אוכלוסיה חדשה.

ג. תותר בשטחים אלו הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, רווחה, בריאות, חברה ושרותים קהילתיים, משרדי המושב ומשרדים נלווים וכיוצא באלה.

ד. ניתן יהיה לכלול במבנה אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

ה. תותר בשטחים אלו הקמת מבנה בגובה מרבי של שתי קומות.

ו. תותר בשטחים אלו הקמת מגרשי משחקים וספורט משולבים בגינות

ז. הוראות בגין אחוזי בניה וקווי בנין יהיו בהתאם להוראות משי-4 ולתכנית מיתאר מ/200.

ח. הוראות סעיף 9.1 (ראה סעיף יז) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים גם על שטח זה למעט חניה - עפ"י התקן. החניה תהיה בתוך השטח למבנה ציבור.

9.5 שטח פרטי פתוח - השטחים הצבועים בצבע ירוק הם שטחים פרטיים פתוחים וחלות עליהם ההוראות הבאות:

א. בשטחים אלו לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים, מגרשי משחקים וספורט, שבילים, גינות, נטיעות, מעברי הולכי רגל מעבר צנרת ומערכות חשמל, מים וביוב.

ב. בשטחים בין המגרשים יבנו מסלעות/טרסות בשילוב עם קירות תומכים עם נטיעות של צמחיה מקומית על מנת למתן את גובה קירות התומכים.

ג. במגרשים הגובלים במדרון יש לבצע מסלעות או קיר תומך בשילוב עם מסלעות בהתאם להפרשי הגובה על מנת לתת חזות טיבעית יותר לצופה מהכביש. - ראה סעיף 4 תנאים למתן היתר בניה.

ד. שבילים להולכי רגל ולתנועת רכב חרום.

9.6 דרכים - דרך קיימת - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום.  
 דרך מוצעת - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום.  
 שבילים להולכי רגל - השטח הצבוע בירוק.  
 דרך מאושרת לבטול - קווים מלוכסנים באדום.  
 דרך עפר - השטח הצבוע בצבע חום - פסים דקים.

**10. הפקעות לצרכי הציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה.

**11. תשתית הנדסית**

11.1 מים - אספקת מים דרך חברת "מקורות".

11.2 חשמל - הישוב מחובר לרשת חב' החשמל באם יהיה שימוש באמצעים לא קונוונציונליים להפקת החשמל (כגון תאום פוטו-חשמליים או שיטה אחרת) יש לתאם הנושא עם חברת חשמל.

11.3 ביוב - חיבור למאסף שפכים אזורי המגיע למכון טיהור שניוני בצרעה שיאושרו ע"י משרד הבריאות.

בנוסף או במקביל יתאפשר שימוש באמצעים אחרים לא קונוונציונליים למיחזור/או חיסכון במים אשר יאושרו ע"י משרד הבריאות.

11.4 טלפון - חיבור לרשת חברת בזק.

**12. תוקף התכנית**

כתחילת ביצוע של התכנית תתחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר ויסודות עבור הקמת 20% מסה"כ יחידות הדיור החדשות עפ"י התכנית.

ניתן להתחיל בעבודות העפר לפני מתן היתרי בניה.

**13. ביצוע התכנית**

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורך רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגשי התכנית ועל חשבונם.

השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מבוססים על מדידה גרפית סטיה של עד 3% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

14. חלוקה מחדש

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. עם תחילת תוקפה של תכנית זו יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם מקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

15. חתימות:

ג. שבה - אדריכלים  
אבא הלל 7, ג' 52522  
טל: 03-5755201/2  
פקס: 03-5755203

שורש  
מושב שיתופי  
להתישבות חסלאית בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה בתואמת עם רשויות התכנון הבוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מיוזם: משה שיתופי ירושלים מחוז ירושלים

עורך התכנית

היוזם

הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מטה יהודה  
נתקבל ביום 23.1.96  
תיק מס' \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
ואם הליכי הכנון ובניה (הגדלת שטח) התשי"ט 1999  
מס' 843/א/ת  
הועדה לבניה למגורים (מס')  
החליטה ביום 2.11.95 לאשר את התכנית.  
מנהל מחוז התכנון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מטה יהודה  
תכנית מס' 843/א/ת  
הועדה המקומית בישיבתה ה- 28  
מיום 6.4.95 החליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.  
מהנדס הועדה  
יושב ראש הועדה