

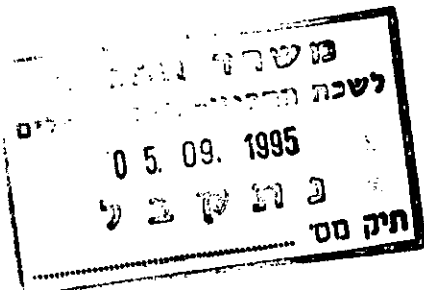
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990  
 הועדה לבניה למגורים ולתעשייה  
 מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תוכנית מס' מי/במ/816 מושב שואבה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה

1. שם התכנית: תוכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/במ/816, שואבה, שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה. (להלן: שינוי התכנית).
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: התשריט), ושני גליונות של נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית: כ - 204 דונם.
5. מקום התוכנית: מושב שואבה בתחום המועצה האזורית מטה יהודה  
 שטח בין קואורדינטות אורך - 157300 - 157900  
 וקואורדינטות רוחב - 133600 - 134200  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
  1. הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב שואבה וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.
  2. שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 מאזור חקלאי א', אזור חקלאי מיוחד ושטח לייעור לשטח למושב הכולל ייעודי קרקע למגורים, ולצורכי ציבור.
  3. שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 בנוגע לחמרי הבניין לבנית הבתים.
  4. חלוקה חדשה.



צוות לתוכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן. למעט הוראות תוכנית זו העומדות בסתירה לה.

ראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריטים והנספח באם אינם מצויינים במקרא), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

זוור מגורים 1:  
(גרשים קיימים)

השטח המסומן בתשריט בפסים אנכיים בצבע כתום הוא אזור מגורים 1' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין אזור מגורים 1א'. וההוראות הבאות:

א. בכל מגרש תותר הקמת 2 יחידות מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. זכויות הבניה למבנה תהיינה 200 מ"ר כולל שטח עיקרי ושטחי שדות למעט שטח מחסן עד 20 מ"ר ו/או חניה עד 35 מ"ר, למעט במגרשים בהם קיים לעת הפקדתה של תכנית זו מבנה שני במגרש. הכל כמפורט ברישא של טבלה מס' 1.

אופן חישוב הזכויות יהיה לפי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 מלבד ההתייחסות לעובי קירות שיחשבו כשטחי בניה בכל רוחב שהוא.

ב. אם הבניה במבנה אחד, ירשם המבנה כ"בית משותף" לפי חוק המקרקעין תשכ"ט. בניה של יחידת המגורים השניה במבנה נפרד מחייבת הכנת תשריט חלוקה, לרבות גישה, שיאושר על ידי הועדה המקומית. גודל מגרש מינימלי לאחר החלוקה לא יפחת מ - 400 מ"ר, למעט במגרשים בהם קיים לעת הפקדתה של תוכנית זו מבנה שני במגרש.

ג. בכל מגרש יבנו לא יותר מ - 3 מבנים נפרדים, ולא יותר מ - 2 מבנים נפרדים למגורים. מבנים שאינם למגורים יהיו דק עבור מוסכים ומחסנים.

במגרשים 19 ו - 20 שהם מגרשים מפוצלים יאושרו בכל תת מגרש בנין אחד למגורים ובנין אחד למוסך ו/או מחסנים.

ד. (1) קווי הבנין יהיו: קדמי - 5.0 מ', אחורי 5.0 מ', צדדי 4.0 מ', קדמי לסככת חניה 0.0 (מוסך סגור יהיה כפוף לקוי הבנין הרגילים). סטיות קימות מקווי הבנין תשארנה כהקלה. בהסכמת שני בעלי מגרשים מצרניים רשאית הועדה המקומית לאשר גם קו בנין צדדי 0.0 למוסכים.

(2) קו הבנין לכביש ארצי מס' 1 יהיה 53.0 מ' למעט במקום בו קיים מבנה, שם יהיה קו הבנין על פי המצב הקיים. קו בנין זה יהיה תקף עד לאישור התוכנית של מחלף שורש ואז יכנסו לתוקף מגבלות הבניה כפי שיוגדרו. כלולים בתחום זה מגרשים מס' 13-18.

ה. ניתן להצמיד מבנים בתוך המגרשים או לבנותם בכל מרווח שהוא.

ו. חומרי הבניה לציפוי חזיתות הבנינים יהיו: קירות: אבן טיבעית, חומרים קרמיים, טיח, עץ. גגות משופעים - רעפי חמר פח או בטון. גגות שטוחים - חומרי ריצוף או איטום.

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

ח. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה הכל לפי הנמוך יותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים. הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 6.0 מ'.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

(1) תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום ואישור תוכנית ב"ב ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

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

(3) חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב בתוך המגרש על פי 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 במניין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 11 (א').

(4) תנאי למתן היתר בניה לקומה שניה במגרשים מס' 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 יהיה התאמה לדרישות תסקיר ההשפעה על הסביבה של התוכנית למחלף שורש.

אזור מגורים 2:  
(מגרשים חדשים)

השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע צהוב הוא איזור מגורים 2. חלות עליו ההוראות של אזור מגורים 1 מלבד השינויים הבאים:

א. זכויות הבניה הכוללות 250 מ"ר למגרש, כמפורט ברישא של טבלה מס' 2.

ב. בכל מגרש יותר לא יותר ממבנה אחד למגורים ולא יותר ממבנה עזר אחד לחניה ו/או למחסן בשטח עד 45 מ"ר.

ג. פיתוח המגרש יהיה במגבלות הבאות:

(1) גבה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה על פי הגבהים המסומנים בנספח מס' 1.  
מותרת סטיה בגבהים בתחום 0.80 מ' ± מהגבהים המסומנים בתנאי שלא ישתנו גבהי הקירות כמפורט בסעיף קטן (2) להלן.  
מותרת סטיה אופקית של הקו המפריד בין מפלסים במגרשים לעומת הקו המסומן בנספח כך: 3.0 מ' בין המפלסים בחצר העיקרית 2.0 מ' בין מפלס של טרסת ביניים לבין מפלס של החצר העיקרית.

(2) גבהי קירות או גדרות בגבולות המגרשים יקבעו כדלהלן:

- קיר מתחת לכביש - 1.0 מ' מעל גבה המדרכה הסמוכה, לפחות עד גובה 0.3 מ' מעל המדרכה בניה באבן, ומעל זה מעקה קל או המשך בנית האבן.

- קיר בתחתית המגרש - בגבה זהה לגבה המפלס התחתון של המגרש, כציפוי אבן. מותר לבנות מעקה קל עד לגבה 1 מ' מעל ראש הקיר.

- קירות צדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פתוחים בגבה מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגבה הקרקע הסמוכה לגבול המגרש, הגבוה מבין השניים, ומעקה קל בגבה 1 מ' מעל זה.

- בכל מקרה לא יעלה גובה קיר תומך מעל 3.5 מ'. אם יוצר הפרש גבה גדול מכך תבנה מדרגה ברוחב 1.0 מ' לפחות בין שני הקירות.

- מגרש בחפירה יתרחק לצורך החפירה לפחות 1.5 מ' מגבול מגרש ויתמוך את כל החפירה שלו.

(3) הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגבהי הקירות ו/או המגרשים עד 1.0 מ' ± בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבנן שלם ובתכנון של אדריכל אחד.

(4) כשיש הפרשי גבה בין מגרשים סמוכים תהיה חלוקת העבודה בין השכנים כדלהלן בנוסף לאמור בסעיף 2.ג.10.

- מגרש במילוי תומך את עצמו מהקרקע הטבעית כשכל הקיר בתוך שטחו.

- מותר ולבנות קיר משותף בתנאי שהבקשה להיתר בניה לקיר זה תופיע באופן זהה בשתי בקשות להיתר בניה, וגבה הקיר המשותף לא יעלה על 3.5 מ'.

(5) בנית הקירות והגדרות בגבולות המגרשים עם שטחים פתוחים וציבוריים היא חובה. הקירות התחתונים במגרשים יבנו לפני תחילת כל עבודה אחרת במגרש.

(6) הקירות והגדרות יבנו בציפוי אבן עם פנים טבעיים או מסותתים. מעקות קלים יבנו מעץ או סורג ברזל או חומרים קרמיים.

(7) תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.

(8) סילוק אשפה יהיה מאשפתונים שיבנו ע"י המשתכנים כמסומן בתשריט. במקרים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר הזזת האשפתונים למקום אחר.

(9) כניסות לחניה תתרחקנה 1.5 מ' מגבולות המגרש הצדדיים כדי להשאיר מקום לארונות התשתית והאשפתונים.

ד. במגרשים 137, 138 יותר לבנות מרתף במפלס המגרש התחתון בתנאים הבאים:

- שטח הבניה של המרתף הוא חלק משטח הבניה הכולל.

- הקומה התחתונה של הבנין תהיה בנסיגה של 3 מ' לפחות לגבי המרתף.

- חומר הבניה יהיה בעיבוד יותר גס מחומר הבניה של הבניין, (סיתות טובזה לעומת סיתות סלטיש, אבן חאמי לעומת אבן מנוסרת וכיו"ב).

שטח לבנייני  
ציבור:

השטח המסומן בתשריט בקוים חומים אלכסוניים הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) ההוראות של סעיף 9 ט' 1 לעייל וכן ההוראות הבאות:

- (א) בשטח זה תותר הקמת מבנים לצרכים מקומיים ואזוריים: גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מקווה, משרדי הנהלה, מרפאה, מועדון, חדרי חוגים, מבנים לספורט.
- (ב) במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.
- (ג) שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו.
- (ד) מעבר לכך כל מגבלות הבניה של אזור מגורים 2 יחולו גם על שטח לבניני ציבור.
- (ה) הוראות סעיף 9 (ט)(1) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלות גם על שטח זה.

השטח המסומן בתשריט במשבצות בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו הוראות תכנית המתאר. הבניה הקיימת ממצה את כל זכויות הבניה במגרש ולא תותר כל בניה נוספת. המבנים הצבועים בצהוב מיועדים להריסה.

1. שטח למתקנים  
הנדסיים:

השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע אפור הוא שטח מסחרי.

1.1 שטח מסחרי:

- א. בשטח זה תותרנה הקמת חנויות למסחר קמעוני ומסעדות.
- ב. זכויות הבניה תהיינה 50% בשתי קומות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש על ידי הועדה המקומית.

השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע ירוק בהיר ומותחם בקו ירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור. תותר חציה ברכב של השטח הירוק ו/או השביל שלפני מגרשים 27, 28 ו - 13 לצורך כניסה לחניה למגרשים אלו.

14. שטח פתוח  
פרטי:

דרכים ושבילים עם זיקת הנאה לציבור: א. תווי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אנכיים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ב. השטחים הפרטיים הפתוחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע שחור הם שטחים למעברים להולכי רגל.

ג. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.

חניה: בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השימושים, יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. מקומות אלו יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבת הדרך על ידי המבקש ובהסכמת וועד היישוב.

1. מבנים להריסה: המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

1. בצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מס' 2 מבוססים על מדידה גרפית. סטייה של עד 3% מהשטחים הרישומים בטבלת החלוקה ו/או עד 2 מ' בקווי המגרשים המסומנים בתשריט לא יהוו שינוי לתכנית זו.

19. תשתיות חשמל: כל מערכות החשמל בכל שטח התוכנית תהיינה תת קרקעיות. שנאים יהיו במבנה סגור.

20. תוקף התוכנית: כתחילת ביצועה של התכנית תחשבנה תחילתן של עבודות פיתוח, לרבות עבודות העפר והקמת יסודות של לפחות 20% ממספר יחידות הדיור החדשות שבתכנית.

21. חלוקה מחדש: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לרשם החלוקה.

22. שיפוי הועדה המקומית: מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים לנוסח שיומצא לו על ידי הוועדה.

טבלאות:טבלה מס' 1 - שטחים של מגרשי מגורים - אזור 1

סה"כ שטחי בניה למגרש:

360 מ"ר	שטח עקרי -
40 מ"ר	שטח השרות במבנה המגורים -
40 מ"ר	שטח שרות למחסן -
<u>70 מ"ר</u>	שטח שרות לחניה -
510 מ"ר	סה"כ -

מ"ר	מס' מגרש
1,163	.1
931	.2
978	.3
1,088	.4
1,045	.5
1,084	.6
1,635	.7
918	.8
1,329	.9
1,383	.10
1,544	.11
1,082	.12
1,859	.13
1,918	.14
1,504	.15



מס' מגרש	מ"ר
.16	1,954
.17	1,095
.18	990
.19	746
19 א' (*)	699
.20	570
20 א' (*)	599
.21	2,022
.22	1,322
.23	1,383
.24	1,074
.25	1,351
.26	995
.27	1,177
.28	1,213
.29	1,402
.30	1,123
.31	1,330
.32	1,390
.33	977
.34	1,125
.35	1,131
.36	1,091

(\*) לענין זכויות יראו המגרשים 19, 19א, 20, 20א כמגרש אחד בהתאמה

הערה:  
 המגרשים המופיעים  
 בטבלה זו יהוו  
 יחידה אחת לצורכי  
 דישום גם אם יפוצלו

מ"ר	מס' מגרש
1,069	.37
1,075	.38
1,029	.39
986	.40
1,023	.41
996	.42
1,049	.43
1,065	.44
1,336	.45
2,022	.46
1,583	.47
1,602	.48
1,237	.49
1,369	.50
1,438	.51
1,558	.52
1,516	.53
1,303	.54
1,447	.55
1,226	.56
1,381	.57
1,838	.58
1,635	.59
1,828	.60
=====	
78,831	סה"כ

טבלה מס' 2 - שטחים של מגרשי מגורים - אזור 2

סה"כ שטחי בניה למגרש

מ"ר	210	שטח עיקרי -
מ"ר	40	שטח שרות במבנה מגורים -
מ"ר	45	שטח שרות למחסן ו/או חניה -
מ"ר	295	סה"כ -

מ"ר	מס' מגרש
511	.101
510	.102
523	.103
503	.104
510	.105
501	.106
501	.107
507	.108
506	.109
511	.110
504	.111
505	.112
505	.113
518	.114
504	.115
505	.116
504	.117

מ"ר	מס' מגרש
502	.118
501	.119
500	.120
501	.121
503	.122
502	.123
501	.124
503	.125
506	.126
505	.127
503	.128
500	.129
501	.130
502	.131
503	.132
502	.133
501	.134
516	.135
513	.136
505	.137
511	.138
501	.139
500	.140

מ"ר	מס' מגרש
509	.141
502	.142
502	.143
501	.144
500	.145
500	.146
501	.147
501	.148
503	.149
501	.150
504	.151
504	.152
510	.153
507	.154
504	.155
511	.156
506	.157
501	.158
502	.159
491	.160
=====	
30,270	סה"כ

## טבלה מס' 3 - שטחים של מגרשים ואזורים

מס' מגרש	שטח במ"ר	אזור	סה"כ שטח אזור	ב % מהתוכנית
		מגורים 1	78,831	38.62
		מגורים 2	30,270	14.83
502	1,287	מסחרי	1,268	0.62
503	5,993	מתקנים הנדסיים	5,155	2.52
300	573	מבני ציבור	8,545	4.19
301	7,600			
		ש.פ.פ.	53,448	26.18
		דרכים	26,609	13.04
		סה"כ תכנית	204,126	100

2. חתימות:

החברה לפתוח מטה יהודה  
התעשייתיים מטה יהודה בע"מ

מגיש התכנית :  
החברה לפתוח מטה יהודה  
אבן העזר ד.נ. שמשון  
טל' 02-9900888

מ. טילקין ע"ד  
מנהל המוח  
17 יוני 1995

בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים  
טל' 02-392777

נחמיה גורלי - אדריכל  
בית הדפוס - 11 י-ם  
טל' 02-6513040

עורך התכנית:  
נחמיה גורלי - אדריכל  
בית הדפוס - 11 י-ם  
טל' 02-6513040

פרוטוקול  
1995

*(Handwritten signature)*

