

התעודה המקומית לתכנון והנדסה
מטה יהודה
נתקבל ביום 18.3.95
תיק מס'

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

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

- עדכון 08.92
- עדכון 12.93
- עדכון 02.94
- עדכון 08.94

תכנית מס' מי/במ/770 - מושב סל שחר
שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/במ/770-מושב סל שחר, שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה. (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2500 והכולל טבלת שטחים (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-4030 דונם.

5. מקום התכנית: מושב סל שחר, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, שטח בין קואורדינטות אורך 139000 ו-142500 ובין קואורדינטות רוחב 133000 ו-136500, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

6. מטרות התכנית: 1. הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב סל שחר וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.

2. שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי ב' ומאזור חקלאי א' לאזור חקלאי ב' מיוחד. ע"י הוספת 80 מגרשי בניה למגורים וקביעת הוראות הבניה בהם.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח למלאכה ושרותים משקיים.
- ג. יעוד שטח לנופש וספורט.
- ד. יעוד שטחים לבניני ציבור, שטח פתוח ציבורי ושטח פרטי פתוח.
- ה. התווית דרכים חדשות. והרחבת דרכים קיימות.

3. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/770 זו.

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

9. אזור חקלאי א': השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין אזור חקלאי א'.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 6 וכן חלות ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים).

שיטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת ההורים בגודל מירבי של 50 מ"ר). במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 2.20 גובה), מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלס, חדרי הסקה, מחסנים וחניה מקורה.

ב. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לעניין זכויות הבניה האמורות בסעיף 10. א.

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

ד. 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 5.5 מטר.

ה. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות, למעט בבניינים הקיימים כדין לעת הפקדתה של תכנית זו.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלס, 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 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 10. א.,

לעניין חישוב שטחי הבניה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

ז. תנאים למען היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים, גדרות, גיבון ונטיעות. מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
2. 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.
3. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבניית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.

ח. מבני עזר:

תותר הקמת מבני עזר לצורך היצור החקלאי בתחום קוי הבנין שבמגרש.

11. אזור חקלאי ב' מיוחד :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו כתום הוא אזור חקלאי ב' מיוחד וחלות עליו הוראות סעיפים 10(ג) עד סעיף 10(ז) לעיל וכן ההוראות הבאות:
- א. בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 200 מ"ר. במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 2.20 מ' גובה), מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מרתף: למקלט, חדר הסקה ומחסן. מודגש בזאת כי הוראות סעיף 10(א) בתכנית זו אינן חלות על אזור חקלאי ב' מיוחד.
 - ב. יש לידע חוכרים חדשים באזור חקלאי ב' מיוחד על דבר קיומם של לולים פעילים במושב.

שטח לבנייני ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 9 וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה ושירותים וכיוצ"ב הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.
- ב. במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3 קומות.
- ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש.
- ד. שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מרתף (מקלס, חדרי הסקה, מחסנים וחניות מקורות).
- ה. קוי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-
- קו בניין קדמי - 4 מ'
 - קוי בניין צדדיים - 4 מ'
 - קו בניין אחורי - 6 מ'
- ו. הוראות סעיף 10(ז) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים גם על שטח זה, למעט חניה - ע"פ התקן.

13. שטח לנופש וספורט:

- השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה הוא שטח לנופש וספורט וחלות עליו הוראות תכנית המתאר פרק ד' סעיף 11 וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מתקנים לנופש ומחנאות, מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מבנים לספורט ומתקנים נילווים להם.

ב. הוראות הבניה באיזור לנופש וספורט כמפורט להלן:

1. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 10% משטח המגרש נסו והוא כולל כל שטח מקורה לרבות מדרגות, מרתפים, שטחי אחסנה וחניות מקורות ו/או תת קרקעיות, למעט קרוי עונתי לבריכות שחיה.
2. מס' הקומות המירבי של כל מבנה לא יעלה על 2 קומות.
3. גובה הבניין לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע סבעית או מתוכננת - הכל ע"פ הנמוך יותר.
4. קווי הבניה יהיו במרווחים שלא יקטנו מ-10 מ' בכל צד מגבול המגרש.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח שתאושר ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ואשר תכלול בין היתר, העמדת המבנים והמתקנים, רשימת שמושים ספציפיים בכל מתקן ומתקן, פיתוח השטח, מפלסי קרקע סבעית וסופית, קירות תמך, גינון ונטיעות, פתרונות לחניית רכב ופתרונות למניעת מטרדי רעש.

14. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.

15. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית,

התווית שבילים, הקמת מתקני משחק.

16. שטח למלאכה ושירותים משקיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול בהיר מותחם בקו סגול כהה הוא שטח למלאכה ושירותים משקיים וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למבני משק לצורך ייצור חקלאי, לתעשייה קלה, מלאכה, אחסנה, שרותים משקיים, ובלבד שאין בהם כדי לגרום מטרדים לסביבה.

ב. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח שתאושר ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ואשר תכלול בין היתר, חלוקה למגרשים, העמדת מבנים ומתקנים, פיתוח השטח, מפלסי קרקע סבעית וסופית, קירות תמך, גינון ונסיעות, פתרונות לחניית רכב, ופתרונות למניעת מטרדים סביבתיים כגון: רעש ריח וזיהום, ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. בכל מגרש תותר בניה בשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש נטו.

ד. מס' הקומות המירבי 2 קומות ובלבד שגובהו המירבי לא יעלה על 9.0 מטר מפני קרקע סופית או סבעית, הכל לפי הנמוך יותר.

ה. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-5 מ' מכל צד של המגרש.

ו. כל בקשה להיתר תכלול פירוט כל התכליות הכלולות בה ואישורה מותנה בקבלת חוות דעת של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

תזואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט.

17. דרכים:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים

של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
ג. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשרים כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
ד. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

18. חניה:

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השמושים, יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

19. ביצוע התכנית:

עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם. השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשרים מבוססים על מדידה גרפית. סטייה של עד 10% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא יהוו שנוי לתכנית זו.

20. הפקעות:

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

21. חלוקה מחדש:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 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 ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

22. תוקף התכנית:

כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות כאמור

בסעיף 6.(א). לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 (תיקון 1992) "יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית".

23. חתימות:

טל שחר
מושב עובדיה לחישוב שאריות
בנייה
אין צע עמם עודף

נרית יסקוביץ אדריכלית

נרית יסקוביץ אדריכלית
באר-טוביה 86 תל א 64688
טל: 03-84 44 13

התקנת יסודות תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 (תיקון 1992) "יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית".

התמתנו על התכנית קנה תכנונית
בלבד ואין בה משום הכרה
בזכויות קניניות של היוזם.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
התקנת יסודות תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 (תיקון 1992) "יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להיבנות על פי התכנית".