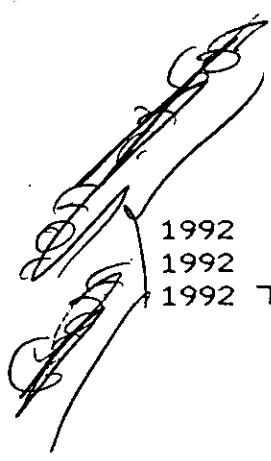


1

תכנון  
מאוס



מרץ 1992  
עדכון יולי 1992  
עדכון אוקטובר 1992

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

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מסי מי/במ/660 - מושב גבעת יערים

שנוי לתכנית מתאר מקומית מסי מי/200 מטה יהודה

(שנוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מסי מי/במ/660 מושב גבעת יערים, שנוי לתכנית מתאר מקומית מסי מי/200 מטה יהודה (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). וגליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).

2-1 נספחים כמפורט להלן:

א. 3 גליונות פיתוח של איזור ההרחבה כולל מים וביוו בק.מ. 1:500 (נספח מסי 1).

ב. 4 גליונות של חתכים באיזור ההרחבה (נספח מסי 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית

השטח המותחם בקו כחול הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ-581 דונם.

5. מקום התכנית

מושב גבעת יערים, בתחום מועצה אזורית מטה יהודה, ממערב לירושלים, שטח בין קואורדינטות אורך 158000 ו-159800 ובין קואורדינטות רוחב 132300 ו-133200 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט גבעת יערים בקו כחול והכולל את הגושים: 29852, 29853, חלקי גושים: 29847, 29848, 29849, 29851.

6. מטרות התכנית

1. הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב גבעת יערים וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.

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

א. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

שנוי יעוד מאיזור חקלאי א' לאיזור חקלאי א' מיוחד.

ב. שינוי יעוד מאיזור חקלאי א' מיוחד, לאיזור חקלאי ב'.

ג. שנוי יעוד מאיזור חקלאי ב', לאיזור חקלאי ב' מיוחד.

ד. שנוי יעוד מאיזור חקלאי א' ואיזור חקלאי ב', לאיזור מגורים ב', ע"י הוספת 105 מגרשי בניה למגורים וקביעת הוראות הבניה בהם.

ה. שנוי יעוד שטח מאיזור חקלאי א' לאיזור למלאכה ושרותים משקיים.

ו. שנוי יעוד שטח מאיזור חקלאי א' לשטח לבית קברות.

ז. קביעת שטח למבני ציבור.

ח. שנוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח ציבורי פתוח.

ט. התווית דרכים חדשות, שנוי וביטול דרכים קיימות מאושרות.

7. כפירות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן, כל עוד לא שונו ע"י תכנית מי/במ/660זו'.

8. איזור חקלאי א' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכטוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין תחום בקו ירוק כהה, הוא אזור חקלאי א' מיוחד, וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 5: גדולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב, חממות, בניני עזר הצמודים לשטח חקלאי, מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב, לולים מרוכזים, דרכים.

9. איזור חקלאי ב'

בשטח הצבוע בתשריטים 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). שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר). במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניה מקורה.
- ב. תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנה אחד (במבנה נפרד, או בצמוד למבנה אחר במגרש).
- ג. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לענין זכויות הבניה האמורות בסעיפים 9(א) ו-9(ב) לעיל.
- ד. מסי הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.
- ה. 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 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שיא הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.80 מטר.
- ו. קווי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות, למעט בבנינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.
- ז. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים 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 9(א) לענין חשוב שטחי הבניה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

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, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. במגרשי בניה בהם יש קירות תמך, ינתן היתר בניה בשלבים. רק לאחר ביצוע בפועל של קיר התמך בגבול המגרש ינתן היתר בניה למבנה עצמו.

3. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120מ"ר ומעלה, ובמקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 9 (א).

4. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבנית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.

10. איזור חקלאי ב' מיוחד

השטח הצבוע בתשריטים בצבע צהוב תחום בקו ירוק, הוא איזור חקלאי ב' מיוחד וחלות עליו הוראות סעיפים 9 (ד) עד סעיף 9 (ח) לעיל וכן ההוראות הבאות:

בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת 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 (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מרתף: למקלט, חדר הסקה ומחסן. מודגש בזאת כי הוראות סעיף 9 (א) בתכנית זו אינן חלות על איזור חקלאי ב' במיוחד.

11. איזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו הוראות סעיפים 9 (ד) ו-9 (ח) באיזור חקלאי ב' וכן ההוראות הבאות:

(א) בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש. שטח בניה של כל יחידת דיור יהיה עד 200 במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבנוי שבתחום מעטפת הבנין לרבות שטחי המדרגות, כולל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה). מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מרתף; למקלט, חדר הסקה ומחסן.

(ב) קוי בנין - חזית 5.0 מ', צדדי 3.0 מ', אחורי 4.0 מ'.  
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנים בקו בנין צדדי 0  
במקום שמוגשת בקשה להיתר בניה משותפת על 2 מגרשי בניה  
לבניה בקו צדדי זה עבור בית דו משפחתי.

(ג) תותר הקמת מקלט משותף או ציבורי על מגרש המיועד למגורים.  
במידה ויוקם המקלט המגרש הנ"ל יועבר על שם הרשות המקומית  
כמגרש ציבורי.

12. שטח לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, הוא שטח לבניני 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,  
שירותים ו/או צרכניה וכיוצ"ב הממלאים תפקידים מקומיים  
ואזוריים, וכן הקמת מתקנים לנופש ומחנאות, מגרשי ספורט,  
בריכות שחיה, מבנים לספורט ומתקנים נלווים.

ב. במגרש לבנין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3  
קומות.

ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו.

ד. שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת  
הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מרתף  
(מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניות מקורות).

ה. קוי הבנין יהיו מרווחים שלא יפחתו מ-  
קו בנין קדמי - 4 מ'  
קוי בנין צדדיים - 4 מ'  
קו בנין אחורי - 6 מ'

ו. הוראות סעיף 9 (ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים  
גם על שטח זה, למעט חניה - עפ"י התקן.

13. 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, התונית שבילים  
ומגרשי משחקים, גיכון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.

14. 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 לתעשייה קלה, מלאכה, אחסנה, שרותים משקיים ובלבד שאין בהם כדי לגרום מטרדים לסביבה.
- ב. בכל מגרש תותר בניה בשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש נטו.
- ג. מס' הקומות המירבי 2 קומות ובלבד שגובהו המירבי לא יעלה על 9.0 מטר מפני קרקע סופית או טבעית, הכל לפי הנמוך יותר.
- ד. שטח מגרש מינמלי 1 דונם.
- ה. קווי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-5 מ' מכל צד של המגרש.

ו. תנאי למתן היתר בניה:

- 1. בקשה להיתר בניה בשטח זה תותנה בהגשת תשריט חלוקה והתווית דרכים לאישור הוועדה המקומית, ותכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, חומרי גמר לבנינים, לרבות גדרות וקירות תומכים, פתרון מערכות מים, ניקוז, אספקת חשמל, תקשורת וכיוצ"ב ופתרונות גישה לרכב וחניה.
- 2. כל בקשה להיתר תכלול פירוט כל התכליות הכלולות בה ואישורה מותנה בקבלת חוות דעת של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

15. דרכים ושבילים עם זיקת הנאה לציבור

תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. השטחים הצבועים בצבע כתום הם שטחים לשבילים עם זיקת הנאה לציבור.
- ד. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגיכון למעבר כלי רכב והולכי רגל.

ה. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

ו. העצים המסומנים בנספח מס' 1 בתחום דרך הכניסה לישוב, הם עצים לשימור.

#### 16. חניה

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת וועד המושב.

#### 17. מערכת ביוב מרכזית

פתרון הביוב באיזור ההרחבה יהיה ע"י מערכת ביוב מרכזית. לאחר אישור התכנית תחובר המערכת הקיימת למערכת החדשה.

#### 18. שטח לבית קברות

השטח הצבוע בתשריט בצהוב מרושת בירוק הוא שטח לבית קברות קיים וחלות עליו הוראות תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין תמא/19.

#### 19. בצוע התכנית

א. עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

ב. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ג. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יופקעו כדין וירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב.

#### 20. תוקף התכנית

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

ח ת י מ ו ת

חתימת היוזם

גבעת יערים  
מושב עובדים לתמיכות  
חקלאית שיתופית בע"מ

חתימת המגיש

מחוז ירושלים  
מנהל מחלקת מיסוי ומדידות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
מחייב בגינה, ואין החלטתנו זו כאה במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנזכר ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או נעשה על  
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או  
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל זמרתו ע"י מי שרכש  
כאחר על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
שכן חתימתנו נחתה אך ורק כמקורה כבט חכונות.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע

ג. אתן אורנד  
מהנדסים אדריכלים

חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז ירושלים  
החליטה ועדת התכנון ובנייה (הוראת שעה) התשי"ג 1990  
מגישות תכנית מס. 100/100  
הועדה לבנייה למגורים (מס.)  
החליטה ביום 18.2.93 לאשר את התכנית  
שמואל מירל התכנון