

41
ע"מ
גבע
מ/520 א'

התקן
8.09.87
11038 א

(ספר 5)
24.03.87

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' מי/520 א' וסיווגה שינוי תכנית מתאר מקומית. כמו כן מהווה התוכנית שינוי לתכנית מי/520 שהודעה על הפקדתה פורסמה בי.פ. 3123 מיום 16.11.84. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), ובלידן אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

427 דונם בקירוב.

4. שטח התכנית:

צור הדסה בתחום המועצה האזורית מסה יהודה חלקות שונות בגושים: 29865, 29862, 29860, 29854, 29798, 29869, 29864. שטח בין קואורדינטות אורך 16000 - 15865 ובין קואורדינטות רוחב 12565 - 12490. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

מתן הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:

6. מטרת התכנית:

- קביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית וקביעת מערכת הדרכים הפנימיות. התכנית כוללת שינויים לתכנית מי/520 במערך יעודי הקרקע ובהוראות הבניה.
- קביעת התנאים והוראות הבניה, קביעת מגרשי בניה, צפיפות הבניה, גובה הבניינים, חומרי בניה, עיצוב ארכיטקטוני וכיו"ב.
- חלוקה חדשה.

על תכנית זו תלוו הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' מי/200 (להלן תכנית המתאר) וכן הוראות תכנית מס' מי/200 א' - למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.
(ב) תכנית זו מבטלת את תכנית מי/520.

7. כפיפות לתכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כהה הוא אזור מגורים ותלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בפרק י"א בתכנית המתאר המקומית מסה יהודה מס' מי/200 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
(א) שטח מגרשי הבניה יהיה כמפורט בטבלה מס' 1 - בסעיף 22 להלן.

8. אזור מגורים:

X/1

(ב) על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד ובו יחידת מגורים בשטח כולל של 160 מ"ר, למעט מרפסת בלתי-מקורות, מבואה בשטח 4 מ"ר ובליסה זיזית של הגג שלא תעלה על 60 ס"מ.

כך תותר הקמת שטחי עזר בשטח כולל של 40 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' בצמוד לבית המגורים ובתחום קרי הבניין.

כל השטחים המקורים, לרבות מקלט, מדרגות, מחסנים, חדר-הסקה, קומה מפולסת, מרפסת מקורות וכיו"ב יחושבו במנין אחוזי הבניה.

(ג) תאסר חפירה ובניה של מרתפים. גובה רצפתו התחתונה של הבניין לא יעלה על 1.50 מ' מפני הקרקע הסופית. גובה הקרקע הסופית לא יעלה על גובה קרקע טבעית, או גובה קו בשפוע 5% המתחיל מהנקודה הגבוהה ביותר במגרש כלפי תחתית המגרש.

(ד) קרי הבניין יהיו 4.0 מ' לכל היותר.

מבנים שהיו קיימים לעת מתן תוקף להכניית, רשאית הועדה המקומית לאשרם ע"פ קרי הבניין ושטחי הבניה בפועל - בהמלצת מהנדס הועדה.

(ה) למרות האמור בסעיף 8(ד) לעיל ניתן לבנות בקו בנין צדדי אפס בשני מגרשים מצרניים בתנאי שתתקבל הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובתנאי שהפתרון הארכיטקטוני של המבנה המאוחד יבנה דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

(ו) תומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו אבן, בטון או בלוקים. בבניה אבן יש לפרט בקנה מדה 1:10 מפתחים שמעל 1.5 מ' וזיזים.

(ז) הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. שפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגובה המירבי בין גג הרעפים לבין פני הריצוף שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מ' (נסר). כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו (נסר) יעלה על 1.5 מ' יכלל בחישוב השטח לרשמי הבניה. גובה תחילת גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ' בגובה הקרקע המחוכנת הסמוכה.

(ח) גובה קומה נסר לא יעלה על 3.50 מ'.

(ט) סלדק אשפה בשטח התכנית יהיה למיכלים ציבוריים שימוקמו בתחום הדרכים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.

(י) גדרות חזית יבנו מאבן לקט ו/או סורג ברזל

בגובה 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך.

קיר תומך או גדר בגבול תחתון של מגרש יבנו לפחות עד גובה 30 ס"מ מעל הקרקע המתוכננת במגרש. הקיר או הגדר יבנו לפני כל עבודה אחרת במגרש.

גובה גדרות צדדיות, אחוריות וגדרות וקירות בתוך המגרש, כולל חצר משק וחניה, לא יעלה על 1.60 מ'.

תותר הקמת מקום חניה מקורה למכונית, כפוף לתנאים

הבאים: מידות ברוטו של המשכצח לא תעלינה על

3.5 × 5.5 מ'. גובה קירות לא יעלה על 1.6 מ'.

הקירוי יהיה פרגולה שהחתימה בגובה 2.10 מ' או

גג רעפים שרכסו לא יתרומם מעל 2.80 מ'.

אין לפגוע בעצים קיימים בתחום 1.5 מ' מגבולות

המגרש, או בעצים מיוחדים המסומנים בתשריט המדידה.

בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח והמך לאורך

כל המגרש, שניהם בקנ"מ 1:100.

(יא) תנאים למתן היתרי בניה: לא ינתנו היתרי בניה אלא

לאחר הבטחת התנאים לכיצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרוכים,

אספקת מים, התקנת הכיור, אספקת החשמל, התקנת מתקנים

לאיסוף האשפה וכיו"ב וכן - לאחר הריסת המבנים המסומנים

להריסה בתכנית זו ע"י בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

(יב) על הבנינים הקיימים כיום בתחום התכנית תחולנה בנוסף

להוראות תכנית זו ההוראות להלן:

1. הבנינים הבנויים בקרי בנין קטנים מהאמור בתכנית זו

ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה על העברת

זכויות בהם.

2. תוספות הבניה בהם תהיינה אך ורק בהתאם לתכנית זו:

מבני מגורים הקיימים הבנויים בסיח ו/או בגג שטוח

אין תרובה לצפותם באבן או להתקין להם גג רעפים; אך

כל תוספת בניה תכוסה בגג רעפים בהתאם להוראות תכנית

זו.

3. בנינים קיימים ששטחם לרשוי גדול ממגבלת המקסימום

שכתכנית זו לא תחול עליהם כל הגבלה כשמוט או בהעברת

זכויות.

9. שטחים לבניני צבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים לבניני צבור,

שטחיהם ושמושיהם יהיו כמפורט בטבלאות השטחים בטעיף 22

להלן.

- השטח הצבוע בצבע אפור הוא אזור מסחרי ותלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן.
- (א) אחוזי הבניה הכוללים יהיו עד 50% למירב - לא כולל מדרגות חיצוניות, מרפסות שאינן מקורות, מחסנים תח-קרקעיים ומקלס.
- (ב) אח הבניה מותר לפרטס ב- 2 קומות או ב- 2 קומות וקומת ביניים - בתנאי שהגובה הכולל של הבנין. כולל גג הרעפים - לא יעלה על 12 מ' מעל פני הקרקע הסבכעיים.
- * (ג) שזור הכסוי לא יעלה על 30% משטח המגרש בקומת הקרקע ועל 25% בקומה עליונה.
- (ד) קווי הבנין יהיו: מרווח קדמי ואחורי - 5 מ'. מרווח צדדי - 4 מ'.

10. אזור מסחרי:

- השטח הצבוע בחשיריס בצבע סגול מיועד כ"אזור תעשייה ומלאכה" ותחולנה עליו הוראות תכנית המתאר מי' 200/200. שטח המגרשים - יהיה כמפורט בטבלאות השטחים.

11. אזור תעשייה ומלאכה:

- השטח הצבוע בצבע סגול ותחום בקו שחור מיועד לתחנת דלק ושרותי דרך מספוס VII כאמור בתכנית המתאר הארצית החלקית לתחנות דלק תמא/18. במגרש זה תוקם תחנת תדלוק הכוללת שרותי דרך למכוניות (סיכה, רחצה וכיו"ב) ושרותי דרך מסחריים (מסעדה, כפריה וכיו"ב).
- (א) סה"כ שטחי הבניה לרבות מחסנים, שטחי עזר, מקלס וכיו"ב יהא 800 מ"ר.
- (ב) מספר הקומות המירבי הוא קומה אחת.
- (ג) חומר הבניה של הקירות החיצוניים יהא אבן סבעית מרובעת ומסוהתת.
- (ד) תנאי למצו היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית.

12. תחנת דלק ושרותי דרך:

15. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בחשיריס בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי ושמוש לגנים, לשטחי נופש או ספורט ומתקניהם, למעברים להולכי רגל, למעבר כלי רכב למגרשים שאינם גובלים בהבך ציבורית.

14. שטח לתכנון בעתיד:

השטח המסומן בחשיריס בפסים בצבע צהוב לסרוגין הוא שטח לתכנון בעתיד.

15. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה הנהוג לבנינים שהוקמו בשטח.

16. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (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) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- (ד) השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין הם שטחים משולבים: דרכים, חניה וגיבון.
- (ה) כל נזק שיגרם לגדר, סרסה, מדרגות ושכיל קיימים כתוצאה מהרחבת דרכים יחוקן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
17. הפקעה: השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יופקעו בחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה משה-יהודה.
18. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התוכניות תכנית חלוקה לצרכי רשות והיא תועבר לבצוע בספרי האחידה על ידי מגישי התוכניות ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הראות חלוקה חדשה ע"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בהתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 22 להלן.
20. אנטנת טלוויזיה ורדיו: 20. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בניין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
21. קולטי שמש על הגג: הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. במידה וכוון שפוע הגג אינו מאפשר הצבה כזו יהיה הפתרון בהנחת מהנדס הועדה המקומית.

טבלה מס. 1 : שטחי מגרשים באזור מגורים

קבוצה א' : מגרשים בנויים

מ"ר 1247 - 131	מ"ר 1055 - 121	מ"ר 1220 - 111	מ"ר 1035 - 101
1467 - 132	995 - 122	1355 - 112	815 - 102
1430 - 133	1050 - 123	763 - 113	810 - 103
995 - 134	1000 - 124	800 - 114	950 - 104
1435 - 135	1395 - 125	735 - 115	1140 - 105
1845 - 136	1150 - 126	775 - 116	1055 - 106
1480 - 137	1255 - 127	915 - 117	835 - 107
1635 - 138	1395 - 128	890 - 118	950 - 108
1245 - 139	1105 - 129	670 - 119	845 - 109
1660 - 140	891 - 130	880 - 120	745 - 110
910 - 141			
1820 - 142			

סה"כ 42 מגרשים בנויים בשטח כולל של 46,643 מ"ר.

קבוצה ב' : מגרשים חדשים

מ"ר 590 - 325	מ"ר 580 - 283	מ"ר 600 - 242	מ"ר 645 - 201
590 - 326	580 - 284	600 - 243	660 - 202
640 - 327	630 - 285	600 - 244	620 - 203
530 - 328	630 - 286	600 - 245	605 - 204
605 - 329	630 - 287	615 - 246	585 - 205
580 - 330	630 - 288	595 - 247	585 - 206
545 - 331	630 - 289	600 - 248	585 - 207
	630 - 290	600 - 249	585 - 208
695 - 333	680 - 291	600 - 250	600 - 209
605 - 334	580 - 292	600 - 251	600 - 210
600 - 335	595 - 293	600 - 252	600 - 211
600 - 336	595 - 294	635 - 253	600 - 212
585 - 337	595 - 295	595 - 254	600 - 213
605 - 338	595 - 296	600 - 255	600 - 214
615 - 339	595 - 297	600 - 256	600 - 215
690 - 340	595 - 298	600 - 257	600 - 216
650 - 341	660 - 299	600 - 258	635 - 217
650 - 342	630 - 300	600 - 259	635 - 218
645 - 343	630 - 301	630 - 260	620 - 219
645 - 344	630 - 302	580 - 261	620 - 220
650 - 345	630 - 303	580 - 262	620 - 221
650 - 346	620 - 304	580 - 263	620 - 222
650 - 347	660 - 305	580 - 264	620 - 223
670 - 348	660 - 306	580 - 265	580 - 224
610 - 349	660 - 307	585 - 266	580 - 225
620 - 350	660 - 308	585 - 267	580 - 226
600 - 351	660 - 309	585 - 268	580 - 227
600 - 352	660 - 310	585 - 269	580 - 228
605 - 353	630 - 311	585 - 270	580 - 229
605 - 354	630 - 312	585 - 271	580 - 230
605 - 355	635 - 313	585 - 272	585 - 231
690 - 356	635 - 314	585 - 273	840 - 232
655 - 357	645 - 315	580 - 274	640 - 233
660 - 358	630 - 316	580 - 275	600 - 234
665 - 359	605 - 317	580 - 276	600 - 235
630 - 360	605 - 318	575 - 277	600 - 236
670 - 361	610 - 319	575 - 278	600 - 237
640 - 362	675 - 320	575 - 279	600 - 238
630 - 363	600 - 321	575 - 280	635 - 239
600 - 364	580 - 322	575 - 281	595 - 240
	575 - 323	580 - 282	600 - 241
	630 - 324		

סה"כ 163 מגרשים חדשים בשטח כולל של 99,825 מ"ר
סה"כ מגורים 206 מגרשים בשטח כולל של 146,468 מ"ר

טבלה מס. 2 : שטחי מגרשים באזורי: מסחר, תעשייה, תחנת דלק

שטח במ"ר	ייעוד	מס' מגרש
530	מסחר	402
1515	מסחר	404
4620	מסחר	510
4870	תעשייה	511
4270	תעשייה	512
4580	תחנת דלק	514

סה"כ 6 מגרשים בשטח כולל של 20,385 מ"ר.

טבלה מס. 3 : שטחי מגרשים לתכנון בעתיד

שטח במ"ר	מס' מגרש
15,900	522
19,340	523
6,200	524

סה"כ 3 מגרשים בשטח כולל של 41,440 מ"ר.

טבלה מס' 4 : שטחי מגרשים לבנייני ציבור

שטח במ"ר	ייעוד	מס' מגרש
1,230	נשקיה	401
645	מרפאה	403
510	בית כנסת	405
23,700	בית ספר	406
2,470	גן ילדים	421
7,840	מוסד	526

סה"כ 6 מגרשים בשטח כולל של 36,395 מ"ר

טבלה מס. 5 : שטחי מגרשים לשטח פתוח צבורי

שטח במ"ר	מס' מגרש
3500	409
1870	410
1480	411
9570	428
12000	430
4600	431
545	442
1940	448
2090	449
235	450
4870	513
750	525

סה"כ 12 מגרשים בשטח כולל של 43,450 מ"ר.

טבלה מס. 6 : שטחי דרכים

שטח במ"ר	סוג דרך
73,500	דרך אזורית
34,802	דרכים פנימיות
31,250	דרכים משולבות בש.פ.צ.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירוסלים
המלך ג'ורג' 34, י-ם
טל': 224121

מגיש התכנית: מועצה אזורית מטה יהודה
רש"י 113
ירושלים
טל': 551121

מתכנן: נ. גורלי, אדריכל
החלוץ 70, בית הכרם
ירוסלים, מיקוד 96269
טל': 528624

Handwritten signature and stamp

תאריך: יוני 85

מועדה המקומית לתכנון ולבניה
מרחב מטה יהודה
נתקבל ביום 8.9.85
ח"ק מס'

מועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מרחב מטה-יהודה	
זכנית	מס' היתרון K
ייעוץ המס מיה בישיבתה ה	313
החליטה להמליץ	2.6.85
להציד את התכנית הנזכרת י"י	
מנהל מועדה	יושב ראש מועדה