

התעודת המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה
5.1.95
5520/מ"מ/ב"מ

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תוכנית מס' מ' / במ' / 520 ה'

(שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מ' / 200, שינוי לתכנית מס' מ' / 520 א', שינוי לתכנית מס' מ' / 520 ב', פרוט תכנית מס' מ' / במ' / 520 ג')

1. שם התכנית:

תוכנית 10 תיקורא תכנית מס' מ' / במ' / 520 ה' (שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מ' / 200, שינוי לתכנית מס' מ' / 520 א', שינוי לתכנית מס' מ' / 520 ב', פרוט תכנית מס' מ' / במ' / 520 ג')

2. מטמכי התכנית:

התוכנית כוללת 12 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ של 1:1250, 8 גליונות של נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500, להלן נספח מס' 1, גיליון אחד של נספח גידור ודרך זמנית בקנ"מ 1:2500, להלן נספח מס' 2, וגיליון אחד של נספח מצב קיים וחדש בקנ"מ 1:2500, להלן נספח מס' 3.

כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד של התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

3 קוים כחולים צמודים, בתשריט, הם גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 118.5 דונם

5. סגור התכנית:

צור הדסה, רצועה מטביב לישוב הקיים.

חלקים מחלקות

חלקים מחלקות	גוש
1, 3	29854
6	29862
1, 2	29863
1	29864

שטח בין קואורדינטות אורך - 158600 - 160000
ובין קואורדינטות רוחב - 124800 - 125600

6. מטרות ותכנית א.

מתן הוראות של תוכנית מפורטת באזור המגורים של תכנית מ' / במ' / 520 ג' וקביעת ייעודי הקרקע למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ובנייני ציבור.

ב. שינוי ייעודי הקרקע בתחומים מצומצמים בתוך היישוב הקיים, משטח פתוח ציבורי, שטח לבנייני ציבור, שטח מסחרי ושטח למגורים לשטח למגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח מסחרי, ושטח לדרך חדשה.

ג. קביעת הבינוי והפתוח בנושאים כגון: קביעת מגרשי הבניה, צפיפות הבניה, נפח הבניינים, עיצוב הבניינים, חומרי הבניה, פיתוח הקרקע וכיו"ב.

ד. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' מי/200 (להלן תכנית המתאר) ובתוכנית מס' מי/200 א'. - למעט חיקוקים חדשים והוראות העומדות בסתירה לתוכניות אלו, הוראות תוכנית מס' מי/במ/520 ג' והוראות תוכנית מס' מי/במ/520 ה' זו.

8. איזור מגורים: השטח המסומן בתשריט בקווים צהובים הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בפרק י"א בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. השטחים של מגרשי הבניה יהיו כמפורט בטבלה מס' 1.

ב. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד וכו' יחידת מגורים אחת בשטח כולל של 200 מ"ר, 160 מ"ר למגורים ו 40 מ"ר לשטחי שרות, מלבד מגרש 641, עליו תותר הקמת בית מגורים אחד עם שתי יחידות בשטח כולל 400 מ"ר כנ"ל. מדידת השטחים תהיה לפי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 מלבד ההתייחסות לעובי קירות שיחשבו כשטחי בניה בכל עובי שהוא, ומלבד מבואה מקורה בכניסה הראשית בשטח עד 4.0 מ"ר. אסורים מבני עזר נפרדים מבנין המגורים, מלבד מוסכים.

ג. הבניינים יהיו בני שתי קומות, למעט מגרשים שיותר בהם גם מרתף כמסומן בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 1 בתקנות התוכנית זאת בתנאי שגבה מפלט הכניסה לבית (± 0.00) הקבוע בתכנית לא ישתנה.

ד. פיתוח הקרקע במגרש לא יגבה מהמגבלות הבאות:
1. בשטח שבין גבול המגרש הקדמי וקו הבנין הקדמי עד מישור אופקי בגובה בדרך המתוכננת לפני המגרש במרכז קו המגרש הקדמי.
2. עד מישור המתחיל בנקודת הקרקע הטיבעית הגבוהה ביותר במגרש ומשתפּע ב - 5% מהאופק כלפי המדרון.
3. עד מישור מקביל לקרקע הטבעית בגבה 3 מ' מעליה.

אין עדיפות בין מגבלות 2 - 1 ומגבלה 3 עדיפה על שתיהן. במגרשים בהם ניתן לבנות מרתף אפשר לבנות אותו כמרפסת גן במילוי על פי מגבלות בנין המרתף.

ה. קווי הבנין יהיו 5.0 מ' קדמי ואחורי, 4.0 מ' צדדי, למעט מגרשים מיוחדים כמסומן בנספח מס' 1.

ו. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו אבן, בטון או בלוקים. בבנית אבן יש לפרט בקנ"מ 1:10 מפתחים שמעל 1.5 מ' וזיזים. קירות המרתפים יהיו תמיד בצירוף אבן טבעית פראית או מסותתת בסיתות טובזה בלבד.

- ז. הגגות יהיו משופעים או שטוחים שפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
גובה תחילת גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ' מגובה הקרקע המתוכננת הסמוכה.
גבה שיא גג הרעפים לא יעלה על 9.5 מ' מגבה הקרקע המתוכננת הסמוכה מלבד מגרשים מיוחדים בהם לא יעלה גבה שיא הגג גם מהמצוין בטבלה מס' 1 של תקנות התוכנית ובנספח מס' 1.
גבה ראש המעקה של גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מגבה הקרקע המתוכננת הסמוכה מלבד מגרשים מיוחדים בהם לא יעלה גבה ראש המעקה גם מהמצוין בטבלה מס' 1 של תקנות התכנית ובנספח מס' 1.
כדי להסיר ספק, במקרה של כמה מגבלות גבה בבנין אחד מחייבת ההגבלה הגדולה יותר ושהיא הגבה הנמוך יותר.
חומרי הגמר של הגגות, כולל ציפויים, הן המשופעים והן השטוחים, יהיו מחומרים ברי קיימא שאינם זפת, אספלט, סיד, צבע או חומרים בגוון שחור.
- ח. גובה קומה נטו לא יעלה על 3.50 מ' לכל אחת מ-2 הקומות ו-3.0 מ' ברוטו למרתף.
- ט. במגרשים בהם מותר להקים מרתפים תהיה נסיגה של הקומה הראשונה לפחות ב - 3.0 מ' מקו הבניה של המרתף.
- י. יבנו קירות או גדרות בכל גבולות המגרשים מאבן לקט בגובה של לפחות 30 ס"מ מעל הקרקע המפותחת הגבוהה יותר, ומעליהם גדר סורג מפלדה או מעץ בגובה עד מטר אחד.
גובה גדרות צדדיות ואחוריות, וגדרות וקירות בתוך המגרש, כולל חצר משק וחניה, לא יעלה על 1.60 מ' מעל הקרקע המתוכננת.
- יא. אין לפגוע בעצים קיימים בתחום 1.5 מ' מגבולות המגרש.
- יב. לכל יחידת דיור יוכשרו 2 מקומות חניה בתוך המגרשים. הועדה המקומית רשאית לפטור את הבונים ממקום חניה אחד אם תשוכנע שיש די מקומות חניה מתאימים על גבי הדרך הציבורית. זאת רק על פי שיוך החניה בנספח מס' 1. מלבד מגרשים 701, 700, 699, 698 החייבים בהכשרת 2 מקומות בתוך המגרש בכל מקרה. הכניסה לחניה תהיה לאורך כל גבול המגרש הקדמי למעט קטעים בהם מסומן איסור כניסה לחניה בנספח מס' 1. שער הכניסה לחניה יהיה נגוד, נפתח לתוך המגרש, או ממוקם לפחות 1.0 מ' בנסיגה מקו המגרש ואז יכול גם להפתח החוצה.
- יג. תותר הקמת 2 מקומות חניה מקורה למכוניות, כפוף לתנאים הבאים: מידות ברוטו של המשבצת למכונית אחת לא תעלינה על 5.5 X 3.5 מ'. גובה קירות לא יעלה על 1.6 מ'. הקירוי יהיה פרגולה שתחתיה בגובה 2.10 מ' או גג רעפים שרכסו לא יתרומם מעל 2.8 מ' קרוי החניה יהיה בנסיגה של 1.0 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי.

השטח המסומן בתשריט בקוים סגולים הוא אזור מסחרי. שטח הבניה הכולל במגרש יהיה 50% משטח המגרש, 40% משטח המגרש כשטחי שימוש עקריים, ו-10% משטח המגרש כשטחי שרות. קו בניה קדמי 0, קו בניה על גבול מגרשים ציבוריים 2 מ' ועל גבול מגרשים למגורים 4 מ'. שאר מגבלות הבניה כמו באזור מגורים.

9. איזור מסחרי:

השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע חום הוא שטח לבניני ציבור וחלות עליו ההודאות של תוכנית מי/520 א'.

10. שטח לבנינים ציבור:

השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים הוא שטח פתוח ציבורי ושימושו לגנים, שטחי נופש, ספורט, תרבות ומתקניהם, ומעברים להולכי רגל. הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מתקנים הנדסיים או מתקני התגוננות אווירית כגון: חדרי שנאים, חדרי מאגד, חדר לחלוקת דואר, מתקני אשפה, מקלטים, מרחבים מוגנים וכיו"ב. מותר לסלול בשטח דרכי גישה לחניות פרטיות כאשר השטח מפריד בין מגרש מגורים לבין דרך.

11. שטח פתוח ציבורי:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

12. דרכים:

א. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אופקיים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אנכיים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ד. השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק ושחור הם שטחים משולבים: דרכים, חניה וגינון.

ה. בכל דרך תבוצע מדרכה לפחות בצד אחד.

ו. כל נזק שיגרם לגדר, טרסה, מדרגות ושביל קיימים כתוצאה מסלילת דרכים יתוקן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

בכל בקשה להיתר בניה, גם למגרשים פרטיים וגם לציבוריים, יסומנו כל העצים הקיימים במגרש ויצויין עליהם אם הם לשימור או לעקירה. הועדה המקומית רשאית לדרוש לשמר עצים נוספים על פי שיקול דעתה, גם אם יש צורך לשנות את תוכניות הבניה בשל כך.

13. עצים לשימור:

כל מערכות התשתית בשטח התוכנית תהיינה תת קרקעיות מלבד קוי חשמל במתח גבוה.

14. מערכות תשתית:

15. תנאים לרישוי לפיתוח לבניה ולאיכלוס:

א. בתחית מגרשי הבניה יהיו גדרות או קירות תמך. קירות אלו יבוצעו לפני תחילת ביצוע עבודות הבניה של הבנינים. לא תהיה כל שפיכת עפר אל מעבר לקירות אלו.

ב. תנאים למתן היתרי בניה: לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת התחייבות לביצוע בפרק זמן מוגדר והבטחת התנאים לביצוע נקוד הקרקע, סלילת הדרכים, אספקת מים, התקנת הביוב, כולל חיבור קבע או מתקן טיהור, אספקת החשמל, התקנת מתקנים לאיסוף האשפה פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים וכיו"ב, כולל הפעלת מתקן מרכזי תקין לטיהור ו/או סילוק שופכין. הפעלת המתקן תהיה תנאי למתן היתר בניה.

ג. בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתך לאורך כל המגרש, שניהם בקנ"מ 1:100. בחתך תסומן סכימת הפיתוח המופיעה בנספח מס' 1.

ד. היתר הבניה ינתן בשלבים עבור פיתוח ויסודות עד מפלס הבנין התחתון ועבור שאר הבנין. עם גמר ההכנה למפלס התחתון ידווח הבונה לוועדה המקומית באמצעות מודד מוסמך על גבה מפלס זה, ואז ינתן חלקו השני של היתר הבניה

ה. סילוק שופכין - תנאי למתן טופס 4 ("רשות אכלוס עם השלמת הבנין") הוא ביצוע תכנית הביוב כפי שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ו. מניעת שיפכי עפר - עודפי עפר יועברו לאתר השפיכה שעל פי תוכנית מס' מי/במ/520 ג' או לאתר חליפי באישור מהנדסת הוועדה המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ז. סלוק אשפה בשטח התכנית יהיה למיכלים ציבוריים שימוקמו בתחום הדרכים או השטחים הפתוחים הציבוריים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.

ח. אתר הבניה יגודר על ידי יזם התכנית בהתאם לנספח מס' 2

ט. יזם התכנית יסלול דרך זמנית לצורכי הבניה בהתאם לנספח מס' 2.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יופקעו כחוק על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה.

16. הפקעה:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי ועל חשבונם של מגישי התוכניות תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התוכניות ועל חשבונם.

17. ביצוע התכנית:

18. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת 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 על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים בנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 20 להלן.

ג. תותר סטייה של עד 2.5% בין גודל המגרש הרשום לבין גודלו בפועל.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו אנטנות בכל בנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20. קולטי שמש על הגג: הצבת קולטי שמש בגגות משופעים תהיה בצמוד לגג הרעפים. במידה וכוון שפוע הגג אינו מאפשר הצבה כזו יהיה הפתרון בהנחית מהנדס הועדה המקומית. דוד המים ימוקם כחלל גג הרעפים. כגגות שטוחים יש לדאוג להסתר הקולטים והדוד.

טבלאות שמחים של המגרשים

טבלה מס' 1 - מגרשי מגורים חד משפחתיים חדשים

* - בנין עם הגבלת גובה: שיא גג משופע או ראש מעקה גג שטוח עד 6.5 מ' מעל מפלס (0.00) תחתון של הבנין. מקרא לתנאים מיוחדים:

** - בנין עם הגבלת גובה: שיא גג משופע 8.5 מ' מעל מפלס תחתון (0.00) של הבנין.

מ - מרתף - מותרת בניית מרתף

2 ; - חובת הכשרת 2 מקומות חניה במגרש.

שטח במ"ר	תנאים מיוחדים	מס' מגרש
506	*	615
503	*	616
502	*	617
535	*	618
518	*	619
508	*	620
504	*	621
509	*	622
503	*	623
512	*	624
508		625
510	*	626
508	**	627
510	**	628
504		629

שטח במ"ר	תנאים מיוחדים	מס' מגרש
503		601
502		602
513	מ	603
501	*	606
522	*	607
503	*	608
500	*	609
500	*	610
500	*	611
511	*	612
507	*	613
504	*	614
506	*	615

שטח במ"ר	תנאים מיוחדים	מס' מגרש
504	מ'	653
502	מ'	654
502	מ'	655
502	מ'	656
502		657
520		658
504	מ'	659
509	מ'	660
508		661
504	מ'	662
503	מ'	663
507	מ'	664
511	מ'	665
500	מ'	666
503	מ'	667
501	מ'	668
502	מ'	669
503	מ'	670
507	מ'	671
500		672
500		673
500		674

שטח במ"ר	תנאים מיוחדים	מס' מגרש
508		630
511		631
500	**	632
500	**	633
511		634
500		635
508	**	636
505	**	637
545	*	638
486		639
490		640
502	*	643
505	*	644
502	*	645
510	*	646
504	*	647
515	*	648
509	*	649
512		650
508		651
504	ח	652

שטח במ"ר	תנאים מיוחדים	מס' מגרש
486		691
500		692
515		693
484		694
478		695
477		696
467		697
509	2	698
518	2	699
519	2	700
524	2	701
=====		
45,911	סה"כ	

שטח במ"ר	תנאים מיוחדים	מס' מגרש
513	מ'	675
511		676
512		677
513	מ'	678
510	מ'	679
512		680
511		681
466		689
465		690

טבלה מס' 2 - מגרשי מגורים דו משפחתיים חדשים

מ"ר 832	641
מ"ר 721	642
מ"ר 702	682
מ"ר 700	683
מ"ר 700	684

טבלה מס' 3 - מגרשי מגורים חד משפחתיים קיימים + שינוי

מ"ר 786	113 א'
---------	--------

סה"כ מגורים - 50,352

ב. טבלה מס' 4 - מגרשים לשימושים שאינם מגורים

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	סך שטח לייעוד במ"ר
4021	מסחרי (צלכניה)	554	554
4031	בניני ציבור (מרפאה)	612	3010
602	בניני ציבור (מנהלת הישוב)	2398	
	ש.פ.ץ.		42071
	דרכים		22542
	סה"כ שטח התוכנית	118,529	מ"ר

חתימות:

מ.ד.ג.י.
 מ.ד.ג.י.
 מ.ד.ג.י.
 מ.ד.ג.י.

אין לנו התנגדות עקרונית לתיקון הצמאי שבו תחיה
 ביטחונות עם רשויות התכנון המוסמכות.
 החלטתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוצעה הסמך ונחתם עמנו הסכם
 מתאים בגינו, ואין התייחסנו זו באה במקום הסמך
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, ללא
 כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידנו הסכם בנין הסמך הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העוברת לנו ככאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן התייחסנו ייתנה אך ורק נזקקות נכס תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 כן יהודה 34 י-ם
 טל' 224121 - 02

חברה לפתוח מרכזים כפריים
 ומשקיעים במה יהודה ב"מ

מגיש התכנית: מועצה אזורית
 מטה יהודה
 אבן העזר
 טל' 900888 - 02

ניגורו

מתכנן: נחמיה גורלי - אדריכל
 בית הדפוס 11 י-ם
 טל' 513040 - 02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מטה יהודה
 תכנית מס' 590/א/א/א
 הועדה המקומית בישיבתה ה-3
 מיום 23.5.93 החליטה להמליץ
 להפקיד את התכנית הנוכחית לעיל.
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

ת-50א'
 1/95

