

מחב תכנון מקומי מטה יהודה  
תכנית מס' מ.י./310 ב' - שריגים  
שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מ.י./200

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מ.י./310 ב' וסיווגה שינוי תכנית מתאר מקומית מ.י./200. כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית) ובליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 160 דונם בקרוב.
5. מקום התכנית: שריגים בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.  
 גוש 34331 חלקים מחלקות 8, 4, 2, 1  
 גוש 34345 חלקים מחלקות 5, 4, 3, 1  
 שטח בין קורדינטות אורך 144220 - 143580  
 ובין קורדינטות רוחב 120280 - 120950  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי ייעוד השטח מיער קיים ומיער מוצע, שבתחום אזור לתכנון מיוחד ע"פ תכנית מתאר מקומית מס' מ.י./200, לאזור מגורים.  
 (ב) ביטול תכנית מס' מ.י./310 א'.  
 (ג) קביעת הוראות של תכנית מפורטת בדברים כגון:  
 1. קביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית וקביעת מערכת הדרכים הפנימיות.  
 2. קביעת החנאים והוראות הבניה, קביעת מגרשי הבניה, צפיפות הבניה, גובה הבניינים, חומרי בניה, עיצוב ארכיטקטוני וכיו"ב.  
 3. חלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית: (א) על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מ.י./200, וכן תכנית מס' מ.י./200 א', למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.  
 (ב) תכנית זו מבטלת את תכנית מס' מ.י./310 א'.
8. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות עליו ההוראות הבאות:  
 (א) שטח מגרשי הבניה יהיה כמפורט בטבלה מס' 1 בסעיף 20 להלן.

(ב) זכויות הבניה תהיינה 30% משטח המגרש בשתי קומות, ובנוסף לכך 40 מ"ר עבור שטחי עזר בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' נטו, בצמוד לבית המגורים ובתחום קרי הבנין.

במגרשים דו משפחתיים תהיה התוספת 80 מ"ר למגרש עבור שטחי עזר כנ"ל. במנין אחוזי הבניה יש לכלול את כל השטחים המקורים לרבות מרתף, מקלט, מחסנים, חדר הסקה, קומה מפולשת, מרפסות מקורות וכיו"ב, למעט מרפסות בלתי מקורות, הבלטה זיזית עד 60 ס"מ, מבואה מקורה עד 4.0 מ"ר ומקום הניה מקורה כמתואר בסעיף (ח).

מדגרות המנינה כשטח בניה בכל קומה אך ניתן לחשבן כשטחי עזר אפילו עולה גובהן על 2.20 מ'.

(ג) קרי הבנין יהיו כדלהלן:

קו בנין קדמי 4.0 מ'.

קו בנין אחורי 6.0 מ'.

קו בנין צדדי 4.0 מ'. ניתן לבנות בקו בנין צדדי מיוחד 1.5 מ' בתנאי שהשטח שבין קו הבנין 4.0 מ' וקו הבנין 1.5 מ' לא יפתחו פתחים בקירות שאינם נצבים לגבול המגרש הצדדי. פתחים - לרבות דלתות, חלונות, פתחי אורור וכיו"ב.

בגבול צדדי אחד ניתן לבנות בקו בנין אפס בשני מגרשים מצדדיים בתנאי של הסכמת שני בעלי הזכויות במגרשים ובתנאי שקו הבנין הצדדי הנגדי לא יהיה קו בנין מיוחד כנאמר לעיל, ובתנאי שהפתרון התכנוני של המבנה המאוחד יניח דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

(ד) בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, בהתאם למסומן בטבלת המגרשים בסעיף 20 להלן, למעט מגרשים דו משפחתיים, ששטחם עולה על 600 מ"ר, שבהם תותר הקמת שתי יחידות דיור צמודות כמפורט, כאמור בסעיף 20 להלן. לא תותר הקמת מבני עזר בנפרד מהבנין העקרי מלבד מוסך כאמור בסעיף (ח) להלן.

(ה) חמרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו אבן, בטון או בלוקים. הגגות יהיו שטוחים או משופעים בציפוי רעפי חמר או רעפי בטון.

(ו) גובה הקרקע הסופי במגרש לא יעבור את גובה הקרקע הטבעית או גובה מישור בשפוע של 5% המתחיל בנקודה הגבוהה של הקרקע במגרש ומשחלל כלפי מטה. גובה קירות חומכים במגרשים, כולל בגבול המגרשים, לא יעלה על 2.5 מ' מהקרקע הסופית הנמוכה בצד הקיר.

בתחתיח כל מגרש יבנה קיר לפחות עד גובה 30 ס"מ לפני כל עבודה אחרת במגרש.

(ז) גובה קומה נטר לא יעלה על 3.5 מ'.

גובה מירבי בין גג משופע לפני הריצוף שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מ' נטר. שטח עליה בג שגובהו עולה על 1.5 מ' יחושב במנין אחוזי הבניה.

גובה מסד לא יעלה על 1.5 מ' מהגובה הסופי של הקרקע הסמוכה. גובה תחילת גג רעפים לא יעלה על 6.5 מ' מהגובה הסופי של הקרקע הסמוכה. גובה שיא הגג לא יעלה על 9.0 מ' כנ"ל.

(ח) תוחר הקמה מקום חניה מקורה למכונית כפוף לחנאים הבאים:

מידות ברוטו של המשבצת לא תעלינה על  $5.5 \times 3.5$  מ'.

גובה הקירות לא יעלה על 1.6 מ'. הקירוי יהיה פרגולה שתחתיה בגובה 2.10 מ' או גג משופע ששיאו לא יחרום מעל 2.8 מ'.

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

(י) חנאים למתן היתרי בניה: לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת

החנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, אספקת המים, התקנת הביוב, אספקת החשמל, התקנת מחקנים לאיסוף האשפה וכיו"ב

וכן לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

(יא) למגרש המסומן באות א', לא יהיו זכויות בניה והוא יצורף למגרש הקיים המצוי לו.

9. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בחשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור לשרות תושבי הישוב.

10. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלוח עליו ההוראות המפורטות להלן.

(א) זכויות הבניה תהיינה 50% משטח המגרש לא כולל מדרגות תיצוניות, מרפסות שאינן מקורות, מחסנים תת-קרקעיים ומקלט.

(ב) מספר הקומות המירבי המותר הוא שתיים.

(ג) קוי הבנין יהיו 4.0 מ' מכל צד.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בחשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי ושמושו לגנים, שטחי נופש או ספורט ומתקניהם ולמעברים להולכי רגל.

12. שטח פתוח ציבורי

משולב בבנייני ציבור:

השטח הצבוע בחשריט בירוק ומותחם בקו חום כהה הוא שטח פתוח ציבורי כאמור בסעיף 11 לעיל: שמותר לבנות בו בנייני ציבור לשרות חושבי היישוב, בחנאי שלא תהיה פגיעה בעצים ובעתיקות, ובחנאי של אישור נספח בינוי ע"י ועדה מקומית כחנאי למתן היחרי בניהן הכל בכפוף לתאום עם אגף העתיקות.

13. דרכים:

חוזי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בחשריט.

(א) השטחים הצבועים בחשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים

ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים

חדשות או הרחבת דרכים.

14. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בחשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, כמשמעותם בסעיף

188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יופקעו כחוק ע"י

המועצה האזורית. מטה יהודה.

16. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית

תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזת

על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היחר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז'

לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני

עותרים 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 ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמך

הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 20 להלן.

(ג) תכנית זו מבטלת את החלקות הקיימות בגושים 34331 ו-34345.

18. אנטנות טלויזיה ורדיו: בכל בנין חוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא חותר הקמחה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג: בכל בנין יותקנו קולטי שמש שישולבו במכונה הגג. כגבות משופעים הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים. במידה וכוון שפוע הגג אינו מאשר הצבה כזו יהיה הפתרון בהנחית מהנדס הועדה המקומית.

20. טבלת המגרשים באזור המגורים.

המגרשים המסומנים ב-\* הם דו משפחתיים, המגרשים ללא סימון חד משפחתיים.

שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
450	161	430	121	420	81	490	41	475	1
450	162	580	122	420	82	490	42	450	2
450	163	650	*123	420	83	470	43	450	3
425	164	750	*124	420	84	450	44	450	4
425	165	760	*125	420	85	420	45	465	5
420	166	430	126	435	86	420	46	470	6
420	167	425	127	440	87	460	47	480	7
425	168	420	128	440	88	440	48	480	8
450	169	420	129	440	89	425	49	510	9
440	170	430	130	440	90	425	50	560	10
440	171	700	*131	440	91	420	51	560	11
450	172	480	132	440	92	420	52	560	12
440	173	480	133	440	93	420	53	480	13
440	174	440	134	440	94	420	54	430	14
450	175	440	135	480	95	460	55	425	15
425	176	440	136	490	96	470	56	420	16
420	177	440	137	580	97	435	57	450	17
420	178	780	*138	420	98	420	58	440	18
420	179	460	139	500	99	420	59	420	19
420	180	460	140	560	100	425	60	420	20
450	181	460	141	530	101	430	61	460	21
450	182	460	142	440	102	470	62	480	22
450	183	460	143	420	103	445	63	540	23
450	184	450	144	420	104	450	64	550	24
450	185	460	145	420	105	480	65	530	25
450	186	460	146	420	106	420	66	520	26
450	187	460	147	460	107	420	67	520	27
450	188	740	*148	460	108	420	68	520	28
440	189	420	149	490	109	420	69	520	29
450	190	430	150	600	110	420	70	530	30
450	191	450	151	420	111	420	71	530	31
420	192	430	152	420	112	420	72	500	32
450	193	460	153	420	113	420	73	500	33
420	194	420	154	420	114	420	74	560	34
420	195	420	155	430	115	420	75	480	35
420	196	420	156	530	116	420	76	530	36
420	197	420	157	460	117	420	77	540	37
420	198	420	158	880	*118	420	78	480	38
		450	159	430	119	420	79	510	39
		450	160	430	120	420	80	940	*40

סה"כ שטח המגרשים -

92240 מ"ר

21. טבלה המגרשים בשטח פתוח ציבורי:

מס. מגרש	שטח במ"ר	מס. מגרש	שטח במ"ר	מס. מגרש	שטח במ"ר	מס. מגרש	שטח במ"ר
פ-1	750	פ-8	8	פ-15	170	פ-2	5160
פ-2	2120	פ-9	9	פ-16	50	פ-3	3450
פ-3	5320	פ-10	10	פ-17	330	סה"כ ש.פ.צ. מיוחד -	
פ-4	1510	פ-11	11	פ-18	60	8610 מ"ר	
פ-5	1080	פ-12	12	פ-19	150		
פ-6	180	פ-13	13	סה"כ ש.פ.צ. מ"ר	22,610		
פ-7	940	פ-14	14				

סה"כ ש.פ.צ. + ש.פ.צ. מיוחד - 31,220 מ"ר

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ירושלים  
 רח' המלך ג'ורג' 54  
 סל : 224121

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כהנאי שה  
 תהיה מתואמת עם דרישות התכנון המוסמכות.  
 54 הוסיפו לנו עליה אינה מלנה כל זכות יבעל התכנית  
 כל עוד לא הוקצה חשונה וכל עוד לא נחתם  
 הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.  
 מינחל מקרקעי ישראל  
 תאריך: 6.3.82

משרד מקרקעי ישראל  
 סניף מקרקעי ישראל  
 1965 ומדידות  
 מחוז ירושלים

יהודה זק  
 מנהל מחוז ירושלים

מגיש התכנית : מועצה אזורית מטה יהודה  
 רח' רש"י 113  
 ירושלים  
 סל : 531121

מתכנן : ג. גורלי, אדריכל  
 רח' החלוץ 70, בית הכרם  
 ירושלים, מיקוד: 96 269  
 סל : 528624

לזאת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 תאריך : פברואר 1986.  
 התקבל בי 26.3.82

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפיקדת התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 תאריך בישיבתה מיום 20.5.86-29.7.86  
 להפקיד תכנית זו שמספרה 5310

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 החליטה בישיבתה מיום 10.11.86  
 לאשר תכנית זו שמספרה 5310

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 סרחב מטה-יהודה

תכנית מס' 5310  
 הועדה המקומית בישיבתה ה-330  
 מס' 2.3.86 החליטה להמליץ  
 להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל  
 מהנדס הועדה יוסף ראש הועדה