

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

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מי/במ/520 ו' צור הדסה

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מי/במ/520 ו' צור הדסה
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/520 א'
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/520 ג' -

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תוכנית מי/במ/520 ו' צור הדסה, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/520 א'. ושינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/520 ג' (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת 28 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:2000 (להלן: התשריט), 2 גליונות של נספח מס' 1, בינוי בקנ"מ 1:1250, ו-4 גליונות של נספח מס' 2, פיתוח בקנ"מ 1:1250, 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה קובעות ההוראות המגבילות יותר

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

4. שטח התכנית: 533 דונם בקרוב.

5. מקום התכנית: צור הדסה, על גבי שלוחת הר סנסן מדרום וממערב ליישוב הקיים. שטח בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.

גוש: 29854 - חלק מחלקה: 1
גוש: 29863 - חלקים מחלקות: 4, 3, 2, 1
גוש: 29864 - חלקים מחלקות: 7, 6, 5, 3, 2, 1

שטח בין קורדינטות אורך 160.000 - 158.600
שטח בין קורדינטות רוחב 125.600 - 124.250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתוכנית בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. פירוט ושינוי חלק מתוכנית המתאר המקומית לפיתוחה של שכונת הר סנסן כיישוב פרברי מדרום ליישוב הקיים וממערב לו עד לשכונת הר כתרון.

ב. שינוי ייעודי הקרקע משטחים למגורים, שטח פתוח ציבורי, שטח לתעשייה וקרקע חקלאית לשטחים למגורים, שטח לבנייני ציבור, שטחים לשרותים הנדסיים, שטח פתוח ציבורי, חוה לגידול בעלי חיים, ודרכים.

ג. קביעת התנאים וההוראות לבניה ולפיתוח בכל הנוגע לקביעת מגרשי הבניה, צפיפות הבניה, נפח הבניה, חומרי הבניה, עיצוב הבניה, קביעת פיתוח הקרקע, קביעת השרותים ההנדסיים ומתקניהם וכיו"ב.

ד. חלוקה חדשה

ה. קביעת שלבי ביצוע

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית מי/במ/520 ג' וכן הוראות תכנית זו. הוראות תוכנית מס' מי/במ/520 ו' זו עדיפות על כל הוראות אחרות. היתרי הבניה ינתנו בהתאם להוראות התכנית ולנספח מס' 1.

8. קביעת הבנוי והפיתוח: א. קוי הבנין יהיו בהתאם להוראות בתוכנית ולנספח מס' 1.

ב. תנאי להיתר בניה יהא אשור הועדה המחוזית לתוכנית בנוי ופתוח בקנ"מ 1:500.

התוכנית תכלול כל הפרטים הדרושים כגון הגדרת נפח הבנינים ומיקומם במגרשי הבניה, אפיון אדריכלי של החזיתות והגגות, הגדרה מקורבת של הדירות ושטחיהן, קביעת מפלסי הפיתוח במגרשי הבניה, קירות תומכים וגישות לבנינים. הגדרת אזורי חניה קביעת מבני השרותים כולל מבנים לשנאים, טלפונים, איסוף אשפה, קביעת פיתוח השטחים הציבוריים בכל הנוגע למפלסי קרקע, אופן תמיכת הקרקע, מעברים ציבוריים, שטחי גינון ומשחק, עיצוב הדרכים.

ג. תוכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 יבטיחו שלא תהיה פגיעה בנוף מעבר לגבול התוכנית. על גבול שמורת הטבע שבתוכנית המתאר יבנה קיר אבן.

ד. התוכנית האמורה בקנ"מ 1:500 יכולה לסטות בנספחים בפרטים הבאים:

1. נפח וגבה הבנינים, סטיות קלות בתנאי שלא ישתנה אופי הבינוי.

2. מפלסי הקרקע הסופיים, סטיות עד ± 1.0 מ' מהמצויין בנספח. במקרים בודדים תותר סטיה גדולה יותר בתנאי שלא יהיה שינוי באופי הפיתוח הכללי.

3. תותר סטיה במיקום הכניסה לחניה בתנאי שלא יהיה שינוי בסך הכל מספר ורוחב הכניסות לחניה במגרש.

ה. שטח התכנית מחולק לשני מתחמים, דרומי ומערבי שהגבול ביניהם הוא צומת כבישים 3 ו 100 במספר נושאים יחולו הוראות שונות בשני המתחמים.

ו. בבקשות להיתר בניה תותר סטיה מהגבהים המצוינים בתוכנית הפיתוח 1:500 בגבולות מ - 1.0 מ' מינוס עד 0.50 מ' פלוס.

9. תנאים מיוחדים למתן היתר בניה:

א. שיקום ושיפור של דרך אזורית מס' 375, וביצוע כביש מס' 3 שהוא דרך הגישה המתוכננת ליישוב מדרך מס' 375, כולל התחברות בצומת המזרחי.

ב. הפעלת האתר לשפיכת עודפי עפר שעל פי תוכנית מ'במ/520 ג'.

ג. בתוכניות המדידה שבבקשות להיתר בניה יסומנו כל העצים הנמצאים במגרש ויצוינו העצים המיועדים לעקירה לעומת אלו המיועדים לשימור. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים בבינוי כדי לשמר עצים בהתאם לשיקול דעתה.

ד. הבקשות להיתר בניה במתחם הדרומי בלבד יעברו בדיקה מוקדמת של משרד הבנוי והשכון ולא ידונו בוועדה המקומית ללא צירוף המלצה ממשרד הבנוי והשכון.

ה. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת התחייבויות לביצוע בפרק זמן מוגדר והבטחת התנאים לביצוע נקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת הביוב וסילוק השופכין, אספקת החשמל, התקנת מתקנים לאיסוף האשפה, פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים וכיו"ב.

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

ז. עודפי חפירה ופסולת בנין יסולקו אך ורק לאתר השפיכה המאושר. אין לדחוף חומרים אל מחוץ למגרש אפילו באופן זמני. כמו כן אין לאחסן חומר בניה או פסולת בנין מחוץ לשטח המגרש ללא אישור בכתב מהוועדה המקומית.

ח. סילוק שופכין - תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תוכנית לסילוק שופכין שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ט. סלוק האשפה למיכלים ציבוריים או פרטיים על פי החלטת הועדה המקומית.

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

יא. קולטי שמש על הגג - הצבת קולטי שמש בגגות משופעים תהיה בצמוד לגג הרעפים. במידה וכיוון שפוע הגג אינו מאפשר הצבה כזו יהיה הפתרון בהנחית מהנדס, הועדה המקומית. דוד מים ימוקם בחלל גג הרעפים. בגגות שטוחים יש לדאוג להסתר הקולטים והדוד.

יב. לכל יחידת מגורים יותקן מסתור כביסה בחצר או על קיר הבנין להנחת דעת הועדה המקומית.

יג. תנאי למתן היתרי בניה למגרשים שלאורך כביש 375, מס': 1542 - 1538, היא הגשת חוות דעת סביבתית שתכלול פתרונות לבתים ותתואם עם נציג השר לאיכות הסביבה בועדה.

יד. תנאי למתן היתרי בניה למגרשים שלאורך כביש 3, מס' 1101, 1102, 1313, 1314, הוא הגשת חוות דעת סביבתית שתכלול פתרונות לבתים ותתואם עם נציג השר לאיכות הסביבה בועדה.

טו. לעת הוצאת היתרי בניה תבדק האפשרות לסימון מסלולי אופניים בדרכים הציבוריות.

10. תנאים
- א. ביצוע התוכניות לסילוק שופכין כפי שאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. רשות אכלוס: ביצוע החיבור המערבי של כביש 3 עם כביש 375.
- ג. ביצוע הרחבת כביש 375 בין החיבור המזרחי למערבי.
- ד. השלמת השיפורים בכביש 375 וחיבורו עם כביש מס' 60 ארצי.
- ה. השלמת סלילת כביש מס' 60 ארצי.
- ו. השלמת פיתוח הרחובות על פי הנספח בקנ"מ 1:500.
- ז. ביצוע 2 מעברי חצייה להולכי רגל על כביש מס' 3 שיהוו מעבר בטוח בין הישוב הקיים לבין השכונה החדשה, הכל על פי מכתבו של המפקח על התעבורה מיום 30.5.96

11. אזורי מגורים במתחם הדרומי אזורים 4, 3, 2, 1

א. טבלת שטחי בניה

איפיון וסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי ליח"ד במ"ר	שטח בניה עקרי ב% משטח המגרש	שטח שרות ב -% משטח המגרש	סה"כ שטחי בניה מירביים ב% משטח המגרש	שטח נוסף לכל יח"ד עבור כל חניה הנדרשת ע"פ חוק, בנוסף לשטחי הבניה ולשטחי השרות
1. בניה רוויה (צבע צהוב)	125	70	10.5	80.5	30 מ"ר
2. מדורגים (קוים צהובים)	180	60	9.0	69.0	15 מ"ר בחניה צמודה לדירה או 30 מ"ר בחניון מרכזי
3. קוטג'ים טוריים (צבע חול)	225	55	8.5	63.5	15 מ"ר בחניה צמודה לדירה, או 30 מ"ר בחניון מרכזי
4. דו משפחתי (צבע תכלת)	300	50	7.5	57.5	15 מ"ר
חד משפחתי (צבע תכלת)	450	40	6.0	46.0	15 מ"ר

הערה: בנוסף לנ"ל יותרו שטחי שרות במרתף בהיקף של 10% משטחי הבניה העיקריים

ב. טבלת מגבלות בניה

מרחק בין בניינים באותו מגרש במ'	מס' יח"ד מכסימלי בבנין	קווי בנין	מספר קומות מכסימלי	איפיון	סוג איזור סימון בתשריט
5	6	5.0 מ' לכל הכוונים	3	בניה רוויה	1. צבע צהוב
5	18	5.0 מ' לכל הכוונים	3	מדורגים	2. קוים צהוב
5	7	5.0 מ' לכל הכוונים	2	קוטג'יים טוריים	3. צבע חול
0	2	5.0 מ' קדמי ואחורי	2	דו משפחתי	4. צבע תכלת
	1	4.0 מ' צדדי		חד משפחתי	

הערות: 1. הנתונים בטבלאות כפופים לסייגים בתת סעיף ג' להלן.

2. קווי בנין למוסכים בנויים יהיו על פי קווי הבנין הצדדי והאחורי, קו בנין קדמי 1.0 מ' מוסך תת קרקעי שאינו בולט כלל מעל הקרקע יכול שיהיה בקו בנין 1.0 מ' לכל גבול.

- ג. הוראות לשטחי הבניה ולנפח הבניינים:
1. שטחי הבניה יחושבו על פי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 מלבד:
 - מבואה מקורה בכניסה הראשית של הבנין, או של יח"ד צמודות קרקע, בשטח עד 4 מ"ר.
 - עובי קירות מצופים אבן עד 35 ס"מ.
 2. קוי הבנין יהיו על פי טבלה ב' לעייל וכמסומן בנספח מס' 1. במקרים מיוחדים יסומנו בנספח קוי בנין שונים, עם ציון מידה מיוחדת, ולציון זה עדיפות על ההוראות הכלליות.
 3. אסורים מבני עזר נפרדים מהבנין הראשי מלבד מוסך כמפורט בתת סעיף ו' 4 להלן.
 4. מותרים מרתפים מתחת לפני הקרקע, לשטחי שרות ולחניה מקורה ע"פ השטחים המותרים בטבלה א' לעייל. חללים מתחת לפני הקרקע שאינם מחושבים כשטחי בניה יהיו מלאים ואין להשאיר חללים אטומים ריקים.
 5. בבניינים בהם מותרת קומת מסד על פי המפורט בתוכניות בקנ"מ 1:500 יחשבו השטחים הבנויים של המסד כשטח בניה דגיל של הבנין, עקרי, שרות, או חניה מקורה.
 6. הגגות יהיו משופעים במגבלות האדריכליות שבתת סעיף ד. להלן. מותר שימוש למגורים בגג בתנאים הבאים:
 - השטח יצורף לדירה שמתחת ואסורה יחידת מגורים נפרדת בגג.
 - הגג יעמוד בדרישות האדריכליות שבתת סעיף ד' להלן.
- ד. הוראות אדריכליות וחומרי גמר:
1. חומרי הגמר של הקירות - יהיו אחד או יותר מאלו:
 - * אבן טיבעית מסותתת, (מרובעת או פראית).
 - * אבן טבעית מרובעת חלקה בתנאי שתעובד באופן שימנע יבוהק, ושיהיה עיצוב מיוחד לדוגמת הבניה שיפורט בבקשה להיתר, ולא יותר מ-15% משטח החזיתות.
 - * אריחים קרמיים בשטח שאינו עולה על 10% משטח החזיתות.

2. מסדים יצופו באבן טיבעית בעיבוד גס יותר מאבן הבנין.
 3. הגגות המשופעים יצופו באחד מהחומרים הבאים: רעפי חרס, רעפי בטון, אריחי חרס, אריחי קרמיקה, אריחי אבן. שיפוע גג מצופה רעפי חרס יהיה בין 25 מעלות ל-35 מעלות מתקנים כגון קולטי שמש, דודי מים, ארובות וכיו"ב ישולבו בבניה ולא יראו חשופים.
 4. קוי הגג האופקיים בהיקף הבנין (תחילת גג רעפים/מזחלה) לא יגבהו מעל גבה התקרה של הקומה שמתחת לגג. באין תיקרה כזו לא יגבהו מעל 3.0 מ' מגבה הרצפה של הקומה שמתחת לגג, גם אם שטחי הבניה בגג הם חלק משטחי הבניה המותרים.
 5. לכל יח"ד צמודת קרקע, ולכל כניסה ראשית בבנין עם חדר מדרגות משותף, תבנה מבואה בשטח 4 מ"ר לפחות. לפחות חצי מהיקפה יהיה קיר חיצוני של הבנין. המבואה תבנה בציפוי אבן.
 6. אסורים חלקי קומות זיזיים. זיזים אדריכליים מותרים בתנאי שיהיו בעיצוב מיוחד שיבוא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה בפרט בקנ"מ 1:10.
 7. אסורים מפתחים ברוחב של למעלה מ- 1.5 מ', אלא אם כן יהיו בעיצוב אדריכלי מיוחד שיבוא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה בפרט בקנ"מ 1:10.
- ה. הוראות לפיתוח החצרות:
1. מפלסי הקרקע בחצרות יפותחו על פי נספח מס' 1.
 2. ראשי קירות תומכים יתרוממו לפחות 30 ס"מ מעל פני הקרקע שהם תומכים.
 3. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי ועל חשבון השכן הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון + 1 מ' מרחב עבודה. השכן העליון חייב לאפשר חפירה זו.
 4. קירות וגדרות בין מגרשי הבניה ובתוכם יבנו בציפוי אבן על כל פניהם הנראים לעין, ו/או יהיו גדרות סורג. אסורים קירות בטון, טיח, גדרות רשת, פח וכיו"ב.

1. חנייה:

1. מקומות החניה הדרושים יהיו על פי התקן הקבוע בחוק, ויבוצעו בתוך מגרשי הבניה.
 2. במגרשים הנמצאים לאורך דרכים עורקיות יש הגבלות בכניסות לחניות על פי המסומן בנספח מס' 1. (מותר לשנות מיקום הכניסות על פי הנאמר בסעיף 8 ד' (3) לעייל).
 3. שער בכניסה לחניה לא יפתח אל שטח ציבורי.
 4. מוסכים יכול שיבנו כחלל בנוי ומקורה, ואז הם ישולבו במבנה הבניין העקרי על פי כל מגבלות הבניה של הבניין או כסככה במגבלות הבאות:
 - גבה קירות מכסימלי 1.60 מ' במגבלות של פיתוח החצרות.
 - קירוי יהיה כפרגולה בגובה כולל עד 2.40 מ' מעל קרקע המוסך, או גג רעפים שרכסו לא יגבה מ - 2.8 מ' מעל קרקע המוסך.
 - שטח משבצת החניה בסככה לא יגדל מ - 15 מ"ר.
 - חזית הסככה תבנה לפחות 1.0 מ' פנימה מגבול המגרש הקדמי.
- הבנוי הבמגרשים יהא בהתאם למופיע בנספח מס' 1 בשתי גרסאות. ניתן לבחור בכל אחד מהמגרשים של איזור זה בגרסה אחת משתיהן.

2. הערה לאיזור מגורים 2:

12. איזור מגורים
4 ב' במתחם
המערבי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים
4 ב' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בפרק י"א
בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200 וכן
ההוראות המפורטות להלן. בכל מקרה של סתירה
קובעות ההוראות שלהלן:

א. על כל מגרש תותר הקמת בית מגורים אחד ובו יחידת
מגורים אחת בשטח עקרי של 160 מ"ר ושטחי שרות 40
מ"ר, סה"כ 200 מ"ר.

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. שטחם של מוסכים בנויים יכללו בשטחי
השרות.

ב. הבנינים יהיו בני שתי קומות, למעט מגרשים שיותר
בהם גם מרתף כמסומן בתוכניות בקנ"מ 1:500 על פי
סעיף 8 לעייל. זאת בתנאי שגבה מפלס הכניסה לבית
(± 0.00) הקבוע בתכנית לא ישתנה.

ג. פיתוח הקרקע במגרש יהיה על פי התוכניות בקנ"מ
1:500 הנ"ל. סטייה מותרת מהגבהים המסומנים עד 1.0
מ' \pm בתנאי שלא ישונו הגבהים בגבולות המגרשים.
אם יש פעולה משותפת של שני השכנים ניתן לשנות את
הגבה בגבול המשותף עד ± 1.0 מ'.

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

ה. 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 בציפוי אבן טבעית פראית או
מסותתת בסיתות טובזה בלבד.

ו. 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.
גבה ראש המעקה של גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'
מגבה הקרקע המתוכננת הסמוכה.
חומרי הגמר של הגגות, כולל ציפויים, הן המשופעים
והן השטוחים, יהיו מחומרים ברי קיימא שאינם זפת,
אספלט, סיד, צבע או חומרים בגוון שחור.

- ז. גובה קומה נטו לא יעלה על 3.50 מ' לכל אחת מ-2 הקומות ו - 3.0 מ' ברוטו למרתף.
- ח. במגרשים בהם מותר להקים מסדים תהיה נסיגה של הקומה הראשונה לפחות ב - 3.0 מ' מקו הבניה של המסד. שטחי המסדים יחשבו כשטח בניה לכל דבר, עקרי או שרות.
- ט. 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.
- י. אין לפגוע בעצים קיימים בתחום 1.5 מ' מגבולות המגרש.
- יא. לכל יחידת דיור יוכשרו 2 קומות חניה בתוך המגרשים. שער הכניסה לחניה יהיה נגרר, נפתח לתוך המגרש, או ממוקם לפחות 1.0 מ' בנסיגה מקו המגרש ואז יכול להפתח החוצה.
- יב. תותר הקמת 2 מקומות חניה מקורה למכוניות, כפוף לתנאים הבאים: מידות ברוטו של המשבצת למכונית אחת לא תעלינה על 3.5 X 5.5 מ'.
- מוסכים. יכול שיבנו כחלל בנוי ומקורה, ואז הם ישולבו במבנה הבניין העקרי על פי כל מגבלות הבניה של הבניין או כסככה במגבלות הבאות:
- גובה קירות לא יעלה על 1.6 מ'.
- הקירווי יהיה פרגולה שתחתיתה בגובה 2.10 מ' או גג רעפים שרכסו לא יתרומם מעל 2.8 מ'. קרווי החניה יהיה בנסיגה של 1.0 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי.

13. שטח לבנייני
ציבור:

השטחים המסומנים בתשריט בקוים חומים צפופים הם שטחים לבנייני ציבור. ייעודם יהיה כמצויין בטבלה מס' 3. יותר שילוב של שימושים ציבוריים נוספים על מה שנקבע בתוכנית בהתאם לדרישת משרד החינוך. שטחי הבניה, יהיו 80% משטח המגרש כשטח עיקרי, 15% משטח המגרש שטחי שרות, סה"כ 95%.

קוי הבניין 3.0 מ' לשטחים ציבוריים אחרים ו - 5.0 מ' למגרשי מגורים גובלים.

גבה הבניינים לא יעבור את הגבה המותר לבנייני המגורים הסמוכים. מגבלות הבניה ופיתוח המגרשים כמו באזורי המגורים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי המיועד למסחר קמעוני ומשרדים. שטחי הבניה יהיו 50% משטח המגרש בשתי קומות, שטח עיקרי ועוד 10% שטחי שרות, סה"כ 60% משטח המגרש. קווי הבנין 3.0 לכוון הרחוב ו - 5.0 לכוון מגרשי המגורים. מגבלות הבניה האחרות בהתאם למגבלות הבניה של איזור המגורים הסמוך. לפני החזית המסחרית תבוצע ארקדה מקורה מחומרים קשיחים ובהתאמה אדריכלית לבנין ברוחב 3 מ' לפחות. הארקדה תקורה בגג רעפים משופע ויכולה להבנות בקו בנין 0. שטחה לא יחשב כשטח בניה. החניה על פי התקן. הועדה המקומית רשאית להרשות החניה בדרך.

14. שטח מסחרי:

השטח שמסומן בתשריט בצבע ירוק מרושת בקוים שחורים יהיה מיועד לגידול בעלי חיים לא חקלאי כגון מכלאות לכלבים, חוות רכיבה על סוסים וכיו"ב. שטח הבניה המותר המירבי 200 מ"ר לבניה קשיחה כשטח עקרי, 30 מ"ר בניה קשיחה כשטח שרות ועוד 2,000 מ"ר שטחי שרות לסככות לבעלי חיים. מגבלות הבניה על פי מגבלות הבניה באזור מגורים 4 ב'.

15. שטח לחווה
לגידול בע"ח:

השטח המסומן בתשריט בירוק הוא שטח פתוח ציבורי ושמושן לגנים, שטחי נופש וספורט ומתקניהם, ומעברים להולכי רגל. הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים למתקנים ומבנים הנדסיים אם תשוכנע שלא תפגע איכות החיים של השכנים והאופי הפתוח של השטח.

16. שטח פתוח
ציבורי:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע סגול מיועד לחדרי שנאים וירשמו על שם חברת החשמל. שטח הבניה 100% משטח המגרש בקומה אחת כשטח עיקרי, קווי הבנין 0.0 מ' לכל כוון. חזיתות המבנים יצופו באבן מנוסרת מסותתת.

17. שטחים לחדרי שנאים וחדרי מאגד:

א. השטחים המסומנים בתשריט בקוים כחולים אלכסוניים הם שטחים לשרותים עירוניים, מבנים ומתקנים הנדסיים וייעודם יהיה כמצויין בטבלה מס' 3. קווי הבנין יהיו 3.0 מ' כלפי איזורי מגורים גובלים ו - 0.0 כלפי איזורים ציבוריים גובלים. שטחי הבניה הכוללים המותרים 25% במגרשים למסוף אוטובוסים ולמתקן שאיבה לביוב ו - 70% במגרש למרכזית טלפון. גבה המבנים לא יעלה על 2 קומות. חזיתות המבנים תהיינה מצופות אבן טיבעית מרובעת מסותתת, שאר מגבלות הבניה ופיתוח החצרות על פי המגבלות לגבי אזורי המגורים.

18. שרותים הנדסיים ועירוניים:

ב. כל קווי השרותים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים כולל רשת חשמל ראשית מתח גבוה ונמוך וחיבורים לבתים, רשת תאורת חוץ, רשתות טלפון, טלוויזיה ותקשורת אחרת, ניקוז, אספקת מים וסילוק שפכים.

ג. יש רשות מלאה להעברת קווי תשתית תת - קרקעיים פרטיים או משותפים בשטח כל מגרש שהוא בתנאי שיעברו מחוץ לקווי הבנין. תהיה זכות כניסה מלאה לרשות המקומית למגרשים לצורך ביצוע ואחזקה של קווי התשתית האמורים.

ד. זיקת הנאה לציבור:

1. שטחי כל המגרשים הנמצאים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש עם דרך ציבורית יהיו שטחים עם זיקת הנאה לציבור. יותר בהם מעבר למערכות תשתית ללא הגבלה.

2. תרשם לגביהם על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו הערת אזהרה בספר המקרקעין, בדבר זיקת הנאה בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש במעברים אלה לגישה למערכות התשתית (להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של הרשות המקומית).

ה. מבנים לשרותים הנדסיים יכולים להבנות בכל שטח ציבורי שהוא בהתאם לנספח מס' 1, כולל חדרי שנאים, חדרי טלפון מתקנים לחלוקת דואר, מתקנים לסילוק אשפה, תחנות שאיבה לשופכין, ברכות ומגדל מים וכיו"ב. מבנה לשרות הנדסי לא יתפוס יותר מ - 10% משטח המגרש עליו הוא נמצא.

ו. לכל בנין תבנה אנטנת תקשורת מרכזית אחת ותאסרנה הקמת אנטנות נפרדות.

ז. מערכות חימום מים סולריות ישולבו במבני הגגות והדבר יבוא לידי ביטוי בבקשה להיתר בניה.

ח. שיטת סילוק האשפה תוכתב על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. אספקת מיכלי סילוק האשפה ובנית המתקנים עבורם תבוצע על ידי ועל חשבון הבונים במגרשים, או בשטח המגרשים או בשטחים ציבוריים סמוכים, הכל על פי הנחית הועדה המקומית.

19. דרכים: א. השטחים המסומנים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ב. השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.
ג. תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
20. הפקעה: השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יופקעו כחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה.
21. ביצוע התכנית: א. מגיש התכנית מתחייב להכין תוכנית חלוקה לצרכי רישום ולטפל ברישומה.
ב. נתן להכין התוכנית האמורה ולבצע הרישום במתחמים נפרדים על פי סעיף 8 ה'.
22. חלוקה חדשה: א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התוכנית 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 24 להלן.
ג. סטיות בשטח המגרש עד $\pm 3\%$ לא תחשבנה כחריגות הדורשות הכנת תוכנית חדשה.
23. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת - קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחיבות להנחת דעתה של הועדה המקומית.

24. טבלאות שטחים:

א. טבלה מס' 1 מגרשי מגורים במתחם הדרומי

איזור 1 - בניה רוויה, שטח בניה עקרי 70% משטח המגרש

שטחי שרות	סה"כ שטח בניה עקרי במ"ר	סה"כ יח"ד	מס' יח"ד בבנין	מספר בניינים	שטח במ"ר	מס' מגרש
772	5,164	48	6	8	7,378	1101
854	5,694	54	6	9	8,134	1102
1,017	6,777	66	6	11	9,682	1103
784	5,225	48	6	8	7,466	1104
357	2,382	24	6	4	3,403	1105
165	1,101	12	6	2	1,573	1106
349	2,328	24	6	4	3,325	1107
223	1,489	12	6	2	2,127	1108
301	2,010	18	6	3	2,871	1109
4,822	32,170	306		51	45,959	סה"כ

איזור 2 - בניה מדורגת ומיוחדת, שטח בניה עיקרי 60% משטח המגרש

מס' מגרש	שטח במ"ר	מספר בניינים	סה"כ יח"ד במגרש	סה"כ שטח בניה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר
1231	7,188	2 - 8	36	4,313	647
1232	7,874	2 - 8	36	4,724	709
1233	6,564	2 - 8	36	3,938	591
סה"כ	21,626	6 - 24	108	12,975	1,947

הערה לאזור מגורים 2 - הבינוי במגרשים יהא בהתאם למופיע בנספח 1 בשתי גרסאות. ניתן לבחור בכל אחד מהמגרשים של איזור זה בגרסה אחת משתיהן.

איזור 3 - קוטג'ים טוריים, שטח בניה עקרי 55% משטח המגרש

מס' מגרש	שטח במ"ר	סה"כ יח"ד	סה"כ בניה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר
1312	1,564	6	860	133
1313	4,153	16	2,284	353
1314	3,035	12	1,669	256
1315	1,739	7	956	148
1316	1,244	5	684	106
1320	1,621	7	892	138
1322	2,979	11	1,638	253
1323	3,896	15	2,143	331
1326	3,845	13	2,115	327
1329	5,230	15	2,876	445
1330	3,433	14	1,888	292
סה"כ	32,739	121	18,005	2,782

איזור 4 א'

מגרשים דו משפחתיים, שטח בניה עיקרי 50% משטח המגרש.
מגרשים חד משפחתיים, שטח בניה עיקרי 40% משטח המגרש.

מס' מגרש	שטח במ"ר	סה"כ יח"ד	סה"כ בניה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר
1443	657	2	328	49
1444	533	1	213	32
1445	464	1	186	28
1446	617	2	308	46
1447	446	1	178	27
1448	647	2	323	49
1449	603	2	301	45
1450	476	1	190	29
1451	615	2	307	46
1452	610	2	305	46
1453	646	2	323	48
1454	642	2	321	48
1455	657	2	329	49
1456	613	2	307	46
1457	672	2	336	50
1458	640	2	320	48
1459	680	2	340	51
1460	670	2	335	50

שטחי שרות במ"ר	סה"כ בניה עקרי במ"ר	סה"כ יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
46	309	2	617	1461
48	318	2	636	1462
46	307	2	613	1463
48	320	2	640	1464
51	337	2	674	1465
51	341	2	681	1466
27	182	1	456	1467
48	319	2	638	1468
48	321	2	642	1469
46	306	2	612	1470
47	310	2	620	1471
50	334	2	668	1472
28	184	1	459	1473
48	318	2	637	1474
47	311	2	622	1475
46	305	2	610	1476
46	305	2	611	1477
45	302	2	605	1478
45	302	2	604	1479
55	368	2	736	1480
55	366	2	733	1481
47	312	2	623	1482

מס' מגרש	שטח במ"ר	סה"כ יח"ד	סה"כ בנייה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר
1483	625	2	313	47
1484	609	2	305	46
1485	622	2	311	47
1486	654	2	327	49
1487	676	2	338	51
1488	688	2	344	52
1489	716	2	358	54
1490	701	2	351	53
1491	684	2	342	51
1492	798	2	399	60
1493	623	2	312	47
סה"כ	32,021	96	3,700	2,362

הערה: 6 מגרשים חד משפחתיים

45 מגרשים דו משפחתיים

ב. טבלה מס' 2, מגרשי מגורים במתחם הצפוני

אזור 4 ב'

מס' מגרש	שטח במ"ר	שטח בניה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר
1501	505	160	40
1502	512	160	40
1503	517	160	40
1504	521	160	40
1505	503	160	40
1506	509	160	40
1507	506	160	40
1508	508	160	40
1509	507	160	40
1510	507	160	40
1511	503	160	40
1512	507	160	40
1513	500	160	40
1514	507	160	40
1515	509	160	40
1516	512	160	40
1517	508	160	40
1518	506	160	40
1519	503	160	40
1520	521	160	40

שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	מס' מגרש
40	160	501	1521
40	160	507	1522
40	160	501	1523
40	160	502	1524
40	160	524	1525
40	160	506	1526
40	160	509	1527
40	160	536	1528
40	160	507	1529
40	160	534	1530
40	160	506	1531
40	160	542	1532
40	160	499	1533
40	160	520	1534
40	160	532	1535
40	160	533	1536
40	160	523	1537
40	160	575	1538
40	160	588	1539
40	160	583	1540

שטח שרות במ"ר	שטח בניה עקרי במ"ר	שטח במ"ר	מס' מגרש
40	160	582	1541
40	160	552	1542
40	160	534	1543
40	160	577	1544
40	160	481	1545
40	160	489	1546
40	160	484	1547
40	160	482	1548
40	160	497	1549
40	160	492	1550
40	160	488	1551
40	160	506	1552
40	160	538	1553
2,120	8,480	27,402	סה"כ

ג. טבלה מס' 3, שטחים של מגרשים אחרים

איזור	מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	סה"כ שטח לאזור במ"ר
בניני ציבור	1701	1,494	מעון	81,059
	1702	1,242	גן ילדים	
	1703	629	בית כנסת	
	1704	6,933	מתנ"ס	
	1705	10,913	בי"ס + גן ילדים	
	1706	1,241	גן ילדים	
	1707	553	בית כנסת	
	1708	1,467	מעון	
	1709	1,200	גן ילדים	
	1710	55,387	קרית חינוך	
שרותים עירוניים והנדסיים	1601	1,504	מרכזית טלפונים	6,818
	1602	2,610	מתקן סניקה לביוג	
	1603	1,687	מסוף אוטובוסים	
	1604	106	חדר שנאים	
	1605	122	חדר שנאים	
	1606	120	חדר שנאים	
	1607	96	חדר שנאים	
	1608	120	חדר שנאים	
	1609	117	חדר שנאים	
	1610	96	חדר שנאים	
	1611	120	חדר שנאים	
	1612	120	חדר שנאים	

סה"כ שטח לאזור במ"ר	ייעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	איזור
1,784		1,784	1810	מסחר
5,000		5,000	1811	גידול בע"ח

ד. טבלת שטחים ואזורים

איזור	שטח במ"ר	באחוזים משטח התוכנית
מגורים 1	45,959	9.0
מגורים 2	21,626	4.2
מגורים 3	32,739	6.4
מגורים 4 א'	32,021	6.2
מגורים 4 ב'	27,402	5.3
סה"כ מגורים	159,737	31.1
מסחר	1,784	0.3
גידול בע"ח	5,000	1.0
שרותים הנדסיים ועירוניים	6,818	1.4
סה"כ פרטי	173,339	33.8
בניני ציבור	81,059	15.8
ש.פ.צ.	115,584	22.6
דרכים	142,750	27.8
סה"כ ציבורי	339,393	66.2
סה"כ התכנית	512,732	100.0

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
בן יהודה 34 ירושלים
טל' 02-254121

מגיש התוכנית:

משרד הבנוי והשכון
מחוז ירושלים
רח' הלל 23 ירושלים
טל' 02-291141

עורך התכנית:

אדריכל נחמיה גורלי
רח' בית הדפוס 11
גבעת שאול ירושלים
טל' 02-6513040

תאריך: 6/96

ת-25

הגדרת מחוז ירושלים
מחוז ירושלים ומחוז
מחוז ירושלים

משרד התכנון והשכון
מחוז ירושלים
סוקט די...
08-1996

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה
תכנית מס' 1520
הועדה המקומית בישיבתה ה...
מיום 1.9.96 החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית הנטרת לעול
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1520
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8196 ביום 28.5.96
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה