

התקן 30
5/10

מס' 777/7
24.11.95

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

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

1-180

תכנית מס' מי / במ 777/ - מושב אורה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה

ושינוי לתכניות מפורטות מס' ג/53, ומס' מי/117

הוראות התכנית



היום: מושב אורה

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: חייט אדריכלים - שלמה חייט, אבי בן גור

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

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי / במ / 777 - מושב אורה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה

ושינוי לתכניות מפורטות מס' יג/53, ומס' מי/117

הוראות התכנית

היזם: מושב אורה

מגיש התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: חייט אדריכלים - שלמה חייט, אבי בן גור

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן-1990
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה
תכנית מס' מי/ במ/ 777 - מושב אורה

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה
ושינוי לתכניות מפורטות מס' יג/53, ומס' מי/117

1. שם התכנית:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלין תקרא:

תכנית מס' מי/ 777 - מושב אורה.

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה.

ושינוי לתכניות מפורטות מס' יג/53 ומס' מי/117

(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

א- חוברת הוראות בכתב-הכוללת 25 דפים ✓

(להלן: הוראות התכנית),

ב- גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:5000 ✓

(להלן: תשריט מס' 1)

ג- גליון אחד של תשריט לישוב הקיים הערוך בקני"מ 1:1000

(להלן: תשריט מס' 2).

ד- גליון אחד של תשריט להרחבת הישוב הערוך בקני"מ 1:1000 ✓

(להלן: תשריט מס' 3).

ה- גליון אחד של ניספח דרכים הערוך בקני"מ 1:500

(להלן: ניספח דרכים)

ז- חוברת הוראות בינוי ונוף. (להלן ניספח בינוי ונוף)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט מס' 1 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-700 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית:

שטח מושב אורה, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה,
ממערב לירושלים,

בין קואורדינטות אורך 127000/131000

ובין קואורדינטות רוחב 166000/163000

גוש 29918, חלקות 1, 2, 3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18

וחלק מחלקה 4.

גוש 29945, חלק מחלקות 14, 15, 16, ו-17.

גוש 29946, חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, וחלק מחלקות 10 ו-11.

וחלק מגוש 30394. (אזור הרחבת היישוב) 13. ^ל _מ

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט מס' 1 בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א- הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב אורה וקביעת
תכליות והוראות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין
על פי תכנית זו.

ב- שינוי תכנית מתאר מקומית מ/200 מטה יהודה
בנושאים הבאים:

- 1- קביעת אזור חקלאי א'.
- 2- קביעת אזור חקלאי ב'.
- 3- קביעת אזור חקלאי ב' מיוחד.
- 4- קביעת אזור מגורים 1.
- 5- קביעת שטח לתעשייה.
- 6- קביעת שטחים למבני ציבור ולשפ"צ.
- 7- קביעת שטחים לעיצוב נוף.
- 7- קביעת גבולות מגרשים.
- 8- התווית שבילים ודרכים חדשות, הרחבת שבילים ודרכים קיימות, שנוי, ביטול דרכים קיימות או מאושרות.
- 9- שינוי קווי בניין לאורך דרך מס' 31 שבתכנית באזורים בו היא חוצה את היישוב.
(דרך אזורית מס' 3877).
- 10- קביעת שטח לבית קברות.

א- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית מס' מי / במ / 777 זו.
במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית מס' מי / במ / 777 זו.

ב- תכנית זו מבטלת תכניות מס' יג/53 ומס' מי/117

א- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים (להוציא פרטי מפת הרקע של התשריטים באם אינם

7. כפיפות לתכנית:

8. הוראות התכנית:

מצויינים במקרא שבתשריטים) וכל עוד לא נאמר
אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה
ההוראות המגבילות יותר.

ב- לענין קביעת גבולות המגרשים והתווית הזדרכים
קובעים תשריטים מס' 2 ו- 3.

ג- במיקרה של סתירה בשטח המגרשים, בין טבלת השטחים
לבין המופיע בתשריטים 2 ו-3, קובעים התשריטים.

9. אזור חקלאי א' :

השטח הצבוע בתשריטים בפסים אלכסוניים
ירוקים הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו הוראות תכנית
מי/200, בפרק ד' סעיף 5 וכן ההוראות הבאות:
א- רשימת תכליות:

1- גידול בעלי חיים והקמת מבנים הנלווים לכך.

ב- תנאים למתן היתר בניה:

1- בהתאם למצויין בסעיף 10 פסקה ג-1.

2- לא תותר הקמת מבנים באזור זה במרחק הנופל

מהמצויין בתקנות המופיעות מעת לעת בנושא זה.

3- היתר בניה באזור חקלאי א' בשטחים הגובלים

לכביש מס' 31 יכלול נספח נופי בהתאם להנחיות

מהנדס המועצה.

10. אזור חקלאי ב' :

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע צהוב הם אזור חקלאי ב',
המשמש למגורי העוסקים בחקלאות ולמבנים משקיים.

א- רשימת התכליות:

1- מבני מגורים, מבני קייט, מבני עזר חקלאיים.

2- שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים,

משתלות וחממות, וכיוצ"ב.

3- לולים, מדגרות, בתי-אימון

4- מחסנים.

5- באזור זה יותרו שמושים חורגים באשור הועדה

המקומית.

ב- הוראות בניה :

1- בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות

דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק,

בן ממשך, יחידת הורים). שיטחם הכולל של

שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר ליחידת

הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר). במניין שטחי

הבנייה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת

הבניינים לרבות שטחי מדגרות, חלל גג הרעפים

(שמעל 1.80 מ' גובה ממוצע), מרפסות מקורות,

מרחב מוגן דירתי, חדרי הסקה, מחסנים וחניה.

(שטחים עיקריים ושטחי שירות.)

למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'

ובשטח שלא יעלה על 30 מ' בכל מבנה.

2- תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קיט בשטח

כולל של 90 מ"ר, במבנה אחד (במבנה נפרד, או

בצמוד למבנה אחד במגרש).

3- מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד

לעניין זכויות הבניה האמורות בסעיף 10-ב-1.

וסעיף 10-ב-2. לעיל.

4- מסי הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

5- גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על

7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל

נקודה הכל לפי הנמוך יותר.

גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על
6.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד
לתחילת שפוע גג הרעפים.

הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה
הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9
מטר.

6- קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 5 מ'
בחזית קדמית ואחורית ו-4 מ' בחזית צדדית,
למעט בבניינים הקיימים בעת הפקדתה של
תכנית זו.

7- מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת
המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט
יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.
הגובה הפנימי לא עלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף
לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור
בסעיף 10-ב-1 לעניין חישוב שטחי הבניה.

ג- 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, חמרי גמר לבניינים ולקירות התומכים,
שבילים, גדרות, גינות ונטיעות. מתקני עזר,
מתקני שרות וחניה.

2- חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית
כלי רכב ע"פ התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת

דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל

יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר.

חניה מקורה תכלול במנין השטחים למעט

המיקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:

א- החניה איננה צמודה למבנה המרכזי המשמש

למגורים.

ב- סככת החניה תבנה על גבול המגרש ובאחת

מפינותיו.

ג- לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות

בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש

באופי וסוג חומרי הבניה.

11. אזור חקלאי ב'

מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע צהוב עם מסגרת

בצבע סגול הם אזור חקלאי ב' מיוחד.

א- רשימת התכליות:

1- מבני עזר חקלאיים.

2- לולים, מדגרות, בתי-אימון

3- שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים,

משתלות וחממות, וכיוצ"ב.

4- מחסנים.

5- יותרו שימושים חריגים באזורים אלו באשור

הוועדה המקומית ובתיאום עם היועץ הסביבתי.

ב- הוראות בניה:

1- מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

2- גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על

7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל

נקודה הכל לפי הנמוך יותר.

גובה מירבי של בניין עם גג משופע על יעלה על 6.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים.

הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מטר.

3- קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 5 מ' בחזית קדמית ואחורית ו- 4 מ' בחזית צדדית, למעט בבניינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.

ג- 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, חמרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות. מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2- חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עייף התקן:

חניה מקורה תכלול במנין השטחים למעט המימקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:
א- החניה איננה צמודה למבנה המרכזי.
ב- סככת החניה תבנה על גבול-המגרש ובאחת מפינותיו.

ג- לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע כתום, הם אזור מגורים 1 ומיועדים למגורים בלבד ללא שימושים חקלאיים.

12. אזור מגורים 1:

א- הוראות בניה :

1- בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת

דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על

240 מ"ר. (שטחים עיקריים + שטחי שירות.)

במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה

שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, חלל

גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה ממוצע), מרפסות מקורות,

חניה מקורה, מרחב מוגן דירתי, חדר הסקה ומחסן.

למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על

2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ' בכל מבנה.

מודגש בזאת כי ההוראות של אזור חקלאי ב' כמצויין

בסעיפים 10-1, 2, 3-ו בתכנית זו, אינן חלות על אזור

מגורים 1. למעט המצויין בסעיפים 10-4, 5, 6, 7-ו לעיל.

השטח הצבוע בתשריטים בצבע סגול הוא שטח למלאכה.

13. שטח למלאכה:

א- רשימת התכליות:

1- מחסנים, מבנים למלאכה זעירה ומבני תעשייה

שאינה מהווה מטרד מבחינת זיהום, רעש, או

תחבורה.

2- יותרו שימושים חריגים באזורים אלו באשור

ובתיאום עם המועצה ועם היועץ הסביבתי.

ב- הוראות בניה :

1- אחוזי הבניה המותרים יהיו % 75 משטח המגרש.

במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה

שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, חלל

גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות,
חניה מקורה שאינה ניפרדת מהמבנה העיקרי, קומת
מרתף, מקלט, חדר הסקה ומחסן.

2- מסי הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

3- גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על

10.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל
נקודה הכל לפי הנמוך יותר.

גובה מירבי של בניין עם גג משופע על יעלה על

8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד
לתחילת שפוע גג הרעפים.

הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה

הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9
מטר.

3- קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 5 מ'

בחזית קדמית ואחורית ו-4 מ' בחזית צדדית,

למעט בבניינים הקיימים בעת הפקדתה של
תכנית זו.

ג- 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, חמרי גמר לבניינים ולקירות התומכים,

שבילים, גדרות, גינון ונטיעות. מתקני עזר,

מתקני שרות וחניה.

2- חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית

כלי רכב ע"פ התקן:

- חניה מקורה תכלול במנין השטחים למעט המיקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:
- א- החניה איננה צמודה למבנה המרכזי.
 - ב- סככת החניה תבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
 - ג- לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.

14. שטח למבני ציבור: השטח הצבוע בתשריטים בצבע חום, הם שטח למבני ציבור.

א- רשימת התכליות:

1- בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, שירותים.

וכיוצ"ב הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.

ב- הוראות בניה:

1- במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.

2- שטח הבניה המרבי לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.

3- שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות קומת מרתף, מקלט, חדר הסקה, מחסנים וחניות מקורות.

4- קוי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-

קו בניין קדמי - 6 מ'

קו בניין צדדי - 4 מ'

קו בניין אחורי - 5 מ'

ג- תנאים למתן היתר בניה:

כמצויין בסעיף 10-ג לעיל. חניה לפי התקן.

15. שטח פתוח פרטי:

השטחים הצבועים בתשריטים בצבע ירוק, הם שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות:
השטח מיועד לגנים ציבוריים, שבילים ודרכי גישה, מגרשי משחקים לילדים ונוער, כולל מתקנים נלווים.
לא תותר הקמת כל בניה פרט למקלטים ציבוריים, תחנת טרנספורמציה ותחנת שאיבה למערכת המים והביוב.

16. שטח לעיצוב נוף:

השטח הצבוע בתשריטים בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ובצבע אדום לסרוגין הוא שטח לעיצוב נוף וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט מיתקני תשתית.
השטח מיועד לטיפול נופי מיוחד באמצעות קירות תומכים וצמחיה.

17. שטח ספורט וחברה:

השטח הצבוע בתשריטים בפסים אלכסוניים בצבע חום וירוק לסרוגים הוא שטח לספורט וחברה.
א- רשימת התכליות:

1. מגרשי ספורט, בריכת שחיה, ומבנים ומתקנים נלווים.
2. מועדונים קהילתיים.

ב- הוראות בניה:

1. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו והוא כולל כל שטח מקורה לרבות מדרגות, מרתפים, שטחי אחסנה וחניות מקורות

- 1/ או תת קרקעיות למעט קרוי עונתי לבריכות שחיה.
2. מסי הקומות המירבי של כל מבנה לא יעלה על 2 קומות.
3. גובה הבניין לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית או מתוכננת - הכל ע"פ הנמוך יותר.
4. קווי הבניה יהיו במרווחים שלא יקטנו מ-5 מ' בכל צד מגבול המגרש.

ג- תנאים למתן היתר בניה:

כמצויין בסעיף 10-ג- לעיל. חניה, ע"פ התקן.

18. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א- בתשריט מסי' הערוך בקני"מ 1:5000 כל הדרכים מסומנות בצבע אדום.
 - ב- בתשריטים מסי' 2 ו-3, השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות. והשטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 - ג- יותר פיתוח הדרכים כדרכים משולבות (ללא מזדרכות) הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
 - ד- יותר שימוש בדרכים ובמעברים המשמשים בפועל למעבר כלי רכב, עד לביצוע בפועל של הדרכים החדשות על פי תכנית זו.

19. קו בנין מהדרך

האזורית:

- תנתן הקלה מקו בנין מהדרך האזורית לפי החלטת ועדת המשנה לבניה למגורים ולתעשייה של המועצה הארצית. קו הבנין מהדרך האזורית יהא 5 מ' למעט בבנינים החורגים מקו בנין זה שבהם יהיה קו הבנין בהתאם למצב הקיים בשטח.

20. חניה:

- א- על כל מבקש היתר בניה או היתר שינוי יעוד של מבנה קיים בגבולות תכנית זו, חלה החובה להכשיר מקומות חניה לכלי רכב בהתאם לתקן החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
- ב- מקומות החניה יוכשרו בגבולות שטחו של המבקש ההיתר, מחוץ לשטח ציבורי כלשהוא ועל חשבוננו.
- ג- מספר מקומות החניה הנדרשים יהיו כמפורט להלן.
- ד- התכנית שעל פיה מבוקש ההיתר תכלול כחלק בלתי נפרד ממנה את סידור מקומות החניה ואת סידורי התמרון, הכניסה והיציאה.
- ה- לא יותר השימוש בבנין שעברו הוצא ההיתר לפני שסדרי החניה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של המהנדס.
- ו- באם בבנין הנדון קיימים שימושים שונים, יותקנו מקומות החניה לפי המספר הגדול ביותר של השימושים השונים שפועלים בעת ובעונה אחת. החישוב יעשה לפי שלושה פרקי זמן שונים של היום, כאשר אחוז הדרושה בכל פרק זמן של השימושים יחושב לפי הטבלה שלהלן ובכפוף לכך שכל החניה תהיה ציבורית, ולא תוצמד לשימוש מסוים. באם חניה לשימוש מסוים תוצמד לאותו שימוש, אין להכלילה במסגרת חישובי החפיפה.

21. מבנים לשימור :

ארבעת המבנים המסומנים בתשריט מס' 2 ברשת בצבע שחור הם מבנים לשימור, והם: בית הכנסת, גן הילדים, המקוה, והצרכניה הראשונה. כל שינוי במבנים אלה יעשה באמצעות תכנית מפורטת, תנאי להגשת תכנית זו יהא אישו מוקדם של המועצה לשימור מבנים ואתרים.

22. מבנים להריסה :

שלושת המבנים (הסככות) המסומנים בתשריט מס' 2 בצבע צהוב הם מבנים המיועדים להריסה, לצורך הרחבת הדרך.

23. שטח לבית קברות:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצהוב מרושת בירוק הוא שטח לבית קברות מוצע. וחלות עליו הוראות תכניות המתאר. מי/ 200 מטה יהודה ותמ"א/19.

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים הוא שטח ליער וחלות עליו הוראות תכנית המתאר מי/ 200 מטה יהודה - פרק ז'.

24. שטח ליער:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו וירשמו כחוק.

25. הפקעה:

עם אשור תכנית זו תוכן ע"י היזם ועל חשבוננו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידו ועל חשבוננו. בכל הנוגע לשטחים המצוינים במסמכי התכנית, שטחים אלה מבוססים על מדידה גרפית ולפיכך השטחים הקובעים יהיו עפ"י תכנית החלוקה לצרכי רישום.

26. בצוע התכנית:

א- כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת קרקעיים, אם לתורת שטחים ציבוריים או להספקה ביתית.
ב- לא תותר ההקמת תחנת טרספורמציה עילית, לצורך זה יוקצה חזד מיוחד בתוך בית או מבנה, או יהיו משולבים בפיתוח בשטחים הציבוריים.
ג- כל קווי הטלפון יהיו תת קרקעיים.
ד- רשתות אספקת גז ודלקים כולל מתקניהם יותקנו לאחר קבלת היתרים מתאימים. צנרת ומיכלים לראספקת דלקים וגז והיו תת קרקעיים.

27. חשמל, תקשורת, ומתקנים הנדסיים:

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסמכים הנידרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

28. חלוקה מחדש:

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

29. שיפוי הוועדה המקומית:

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

30. תוקף התכנית:

טבלת מגרשים באזור חקלאי ב'
-תשריט מס' 2-

| מס' סידורי | מס' מגרש | שטח מגרש במ"ר | סה"כ שטח במ"ר |
|------------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 1 | 1433 | 2334 |
| | א-1 | 901 | |
| 2 | 3 | 1603 | 2519 |
| | א-3 | 916 | |
| 3 | 4 | 1120 | 1120 |
| 4 | 6 | 2088 | 3076 |
| | א-6 | 988 | |
| 5 | 7 | 901 | 2542 |
| | א-7 | 1641 | |
| 6 | 8 | 1213 | 1645 |
| | א-8 | 414 | |
| 7 | 10 | 976 | 1963 |
| | א-10 | 987 | |
| 8 | 11 | 1042 | 2314 |
| | א-11 | 1272 | |
| 9 | 12 | 1635 | 2261 |
| | א-12 | 626 | |
| 10 | 14 | 2130 | 2993 |
| | א-14 | 863 | |
| 11 | 15 | 2922 | 4177 |
| | א-15 | 1255 | |
| 12 | 18 | 1785 | 2676 |
| | א-18 | 891 | |
| 13 | 19 | 1155 | 1155 |
| 14 | 20 | 2176 | 2865 |
| | א-20 | 689 | |
| 15 | 21 | 850 | 850 |
| 16 | 22 | 1030 | 1030 |
| 17 | 24 | 1155 | 1155 |
| 18 | 25 | 1829 | 1829 |

המשך טבלת מגרשים באזור חקלאי ב'

| סה"כ שטח במ"ר | שטח מגרש במ"ר | מס' מגרש | מס' סידורי |
|------------------|------------------|-------------|---------------|
| | 3534 | 28 | 19 |
| 4647 | 1113 | N-28 | |
| | 1040 | 46 | 20 |
| 3393 | 2353 | N-46 | |
| | 3197 | 47 | 21 |
| 4185 | 988 | N-47 | |
| 2464 | 2464 | 48 | 22 |
| 2844 | 2844 | 49 | 23 |
| 2941 | 2941 | 50 | 24 |
| 3419 | 3419 | 51 | 25 |
| | 1147 | 52 | 26 |
| 3265 | 2118 | N-52 | |
| | 1030 | 53 | 27 |
| 2885 | 1855 | N-53 | |
| | 1541 | 54 | 28 |
| 3930 | 2389 | N-54 | |
| | 2195 | 56 | 29 |
| 3659 | 1464 | N-56 | |
| | 1957 | 57 | 30 |
| 4317 | 2360 | N-57 | |
| | 1697 | 58 | 31 |
| 2735 | 1038 | N-58 | |
| | 5490 | 59 | 32 |
| 5571 | 81 | N-59 | |
| 4754 | 4745 | 86 | 33 |
| 4252 | 4252 | 101 | 34 |
| | 2372 | 102 | 35 |
| 3991 | 1619 | N-102 | |
| | 864 | 103 | 36 |
| 4057 | 3193 | N-103 | |
| | 829 | 104 | 37 |
| 2945 | 2116 | N-104 | |

המשך טבלת מגרשים באזור חקלאי ב'

| סה"כ שטח במ"ר | שטח מגרש מ"ר | מס' מגרש | מס' סידורי |
|------------------|-----------------|--------------|---------------|
| 3549 | 1014 2535 | 105 N-105 | 38 |
| 5302 | 797 4505 | 106 N-106 | 39 |
| 4475 | 780 3695 | 107 N-107 | 40 |
| 2475 | 853 1622 | 108 N-108 | 41 |
| 4328 | 868 3430 | 109 N-109 | 42 |
| 2209 | 803 1406 | 110 N-110 | 43 |
| 4409 | 1872 2537 | 111 N-111 | 44 |
| 2841 | 2841 | 112 | 45 |
| 2892 | 2892 | 113 | 46 |
| 2624 | 2624 | 114 | 47 |
| 3235 | 3235 | 115 | 48 |
| 2642 | 2642 | 116 | 49 |
| 3155 | 3155 | 117 | 50 |
| 3490 | 1227 2263 | 118 N-118 | 51 |
| 2668 | 881 1787 | 119 N-119 | 52 |
| 4278 | 1184 3094 | 120 N-120 | 53 |
| 4321 | 994 3327 | 121 N-121 | 54 |
| 2636 | 773 1863 | 122 N-122 | 55 |

המשך טבלת מגרשים באזור חקלאי ב'

| סה"כ שטח במ"ר | שטח מגרש במ"ר | מס' מגרש | מס' סידורי |
|------------------|------------------|--------------|------------|
| 4404 | 1170 3234 | 123 N-123 | 56 |
| 4228 | 1292 2936 | 124 N-124 | 57 |
| 3622 | 1123 2499 | 125 N-125 | 58 |
| 2255 | 1450 805 | 135 N-135 | 59 |
| 2635 | 1685 950 | 136 N-136 | 60 |
| 3034 | 1876 1158 | 137 N-137 | 61 |
| 2332 | 605 1727 | 138 N-138 | 62 |
| 2978 | 748 2230 | 139 N-139 | 63 |
| 2891 | 819 2072 | 140 N-140 | 64 |
| 3326 | 743 2383 | 141 N-141 | 65 |
| 3609 | 644 3055 | 142 N-142 | 66 |
| 3625 | 716 2909 | 143 N-143 | 67 |
| 3530 | 612 2918 | 144 N-144 | 68 |
| 3647 | 648 2999 | 145 N-145 | 69 |
| 3276 | 864 2412 | 146 N-146 | 70 |
| 2656 | 920 1875 | 148 N-148 | 71 |
| 2954 | 1203 1751 | 149 N-149 | 72 |
| 2306 | 1739 567 | 150 N-150 | 73 |
| 1000 | 1000 | 151 | 74 |

המשך טבלת מגרשים באזור חקלאי ב'

| מס' סידורי | מס' מגרש | שטח מגרש במ"ר | סה"כ שטח במ"ר |
|------------|----------|---------------|---------------|
| 75 | 152 | 1000 | 1000 |
| 76 | 153 | 1000 | 1000 |
| 77 | 154 | 1000 | 1000 |
| 78 | 155 | 1000 | 1000 |
| 79 | 156 | 1000 | 1000 |
| 80 | 157 | 1000 | 1000 |
| 81 | 158 | 1000 | 1000 |
| 82 | 159 | 1000 | 1000 |
| 83 | 160 | 1000 | 1000 |
| 84 | 163 | 1000 | 1000 |
| 85 | 164 | 1000 | 1000 |
| 86 | 85 | 600 | 1100 |
| 87 | 166 | 1700 | 1700 |
| 88 | 190 | 600 | 600 |
| 89 | ב-10 | 1504 | 1504 |
| 90 | ב-14 | 2420 | 2420 |
| 91 | ב-46 | 500 | 500 |
| 92 | ב-57 | 2000 | 2000 |
| 93 | ב-108 | 1828 | 1828 |
| 94 | ב-138 | 920 | 920 |
| 95 | ב-139 | 1734 | 1734 |
| 96 | ב-140 | 1363 | 1363 |

*** אזור מגורים 1

טבלת מגרשים באזור מגורים 1

- תשריט מס' 3 -

| שטח במ"ר | השימוש | מס' מגרש | שטח במ"ר | השימוש | מס' מגרש |
|----------|--------|----------|----------|--------|----------|
| 600 | מגורים | 249 | 600 | מגורים | 213 |
| 600 | מגורים | 250 | 600 | מגורים | 214 |
| 600 | מגורים | 257 | 600 | מגורים | 215 |
| 600 | מגורים | 258 | 600 | מגורים | 216 |
| 600 | מגורים | 259 | 600 | מגורים | 217 |
| 600 | מגורים | 260 | 600 | מגורים | 218 |
| 600 | מגורים | 261 | 600 | מגורים | 219 |
| 600 | מגורים | 262 | 600 | מגורים | 220 |
| 600 | מגורים | 263 | 600 | מגורים | 221 |
| 600 | מגורים | 264 | 600 | מגורים | 222 |
| 600 | מגורים | 265 | 600 | מגורים | 223 |
| 600 | מגורים | 266 | 600 | מגורים | 224 |
| 600 | מגורים | 267 | 600 | מגורים | 225 |
| 600 | מגורים | 268 | 600 | מגורים | 226 |
| 600 | מגורים | 269 | 600 | מגורים | 227 |
| 600 | מגורים | 270 | 600 | מגורים | 228 |
| 600 | מגורים | 271 | 600 | מגורים | 229 |
| 600 | מגורים | 272 | 600 | מגורים | 230 |
| 600 | מגורים | 273 | 600 | מגורים | 231 |
| 600 | מגורים | 274 | 600 | מגורים | 232 |
| 600 | מגורים | 275 | 600 | מגורים | 233 |
| 600 | מגורים | 276 | 600 | מגורים | 234 |
| 600 | מגורים | 277 | 600 | מגורים | 235 |
| 600 | מגורים | 278 | 600 | מגורים | 236 |
| 600 | מגורים | 279 | 600 | מגורים | 237 |
| 600 | מגורים | 280 | 600 | מגורים | 238 |
| 600 | מגורים | 281 | 600 | מגורים | 239 |
| 600 | מגורים | 282 | 600 | מגורים | 240 |
| 600 | מגורים | 283 | 600 | מגורים | 241 |
| 600 | מגורים | 284 | 600 | מגורים | 242 |
| 600 | מגורים | 301 | 600 | מגורים | 243 |
| 600 | מגורים | 302 | 600 | מגורים | 244 |
| 600 | מגורים | 303 | 600 | מגורים | 245 |
| 600 | מגורים | 304 | 600 | מגורים | 246 |
| 600 | מגורים | 305 | 600 | מגורים | 247 |
| 600 | מגורים | 306 | 600 | מגורים | 248 |

24
95

המשך טבלת מגרשים באזור מגורים 1.

| שטח במ"ר | השימוש | מס' מגרש | שטח במ"ר | השימוש | מס' מגרש |
|----------|--------|----------|----------|--------|----------|
| 600 | מגורים | 313 | 600 | מגורים | 307 |
| 600 | מגורים | 314 | 600 | מגורים | 308 |
| 600 | מגורים | 315 | 600 | מגורים | 309 |
| 600 | מגורים | 316 | 600 | מגורים | 310 |
| 600 | מגורים | 317 | 600 | מגורים | 311 |
| 600 | מגורים | 318 | 600 | מגורים | 312 |

טבלת מגרשים ציבוריים

תשריטים מס' 2 ו-3

12/87

| שטח במ"ר | השימוש | מס' מגרש |
|----------|--------|----------|
| 150 | שפ"פ | 10 |
| 1,570 | שפ"פ | 11 |
| 570 | שפ"פ | 12 |
| 540 | שפ"פ | 13 |
| 2,780 | שפ"פ | 14 |
| 200 | שפ"פ | 15 |
| 1,850 | שפ"פ | 16 |
| 180 | שפ"פ | 17 |
| 240 | שפ"פ | 18 |
| 150 | שפ"פ | 19 |
| 120 | שפ"פ | 20 |
| 300 | שפ"פ | 21 |
| 410 | שפ"פ | 22 |
| 300 | שפ"פ | 23 |
| 10,200 | שפ"פ | 24 |
| 170 | שפ"פ | 25 |
| 2,790 | שפ"פ | 26 |
| 180 | שפ"פ | 27 |
| 550 | שפ"פ | 28 |

טבלת מגרשים ציבוריים
תשריטים מס' 2 ו-3

| שטח במ"ר | השימוש | מס' מגרש |
|-------------|---------------------|----------|
| 8410 | בית העם + גן הילדים | 1 |
| 11700 | מבני ציבור | 2 |
| 1410 | בייכ + מבנה לשימור | 3 |
| 240 | מקלט ציבורי | 4 |
| 150 | מיקוה ישן (לשימור) | 5 |
| 990 | מועדון | 6 |
| 1300 | מיקוה חדש | 7 |
| 4570 | ספורט וחברה | 8 |
| 3300 | בית קברות | |

טבלת נחלות

| שטח במ"ר | מס' נחלה | מס' סידורי | שטח במ"ר | מס' נחלה | מס' סידורי | שטח במ"ר | מס' נחלה | מס' סידורי |
|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|
| 1000 | 152 | 75 | 3549 | 105 | 38 | 2334 | 1 | 1 |
| 1000 | 153 | 76 | 5302 | 106 | 39 | 2519 | 3 | 2 |
| 1000 | 154 | 77 | 4475 | 107 | 40 | 1120 | 4 | 3 |
| 1000 | 155 | 78 | 4303 | 108 | 41 | 3076 | 6 | 4 |
| 1000 | 156 | 79 | 4328 | 109 | 42 | 2542 | 7 | 5 |
| 1000 | 157 | 80 | 2209 | 110 | 43 | 1645 | 8 | 6 |
| 1000 | 158 | 81 | 4409 | 111 | 44 | 3467 | 10 | 7 |
| 1000 | 159 | 82 | 2841 | 112 | 45 | 2314 | 11 | 8 |
| 1000 | 160 | 83 | 2209 | 113 | 46 | 2261 | 12 | 9 |
| 1000 | 163 | 84 | 2624 | 114 | 47 | 5413 | 14 | 10 |
| 1000 | 164 | 85 | 3235 | 115 | 48 | 4177 | 15 | 11 |
| | | | 2642 | 116 | 49 | 2676 | 18 | 12 |
| | | | 3155 | 117 | 50 | 1155 | 19 | 13 |
| | | | 3490 | 118 | 51 | 2865 | 20 | 14 |
| | | | 2668 | 119 | 52 | 850 | 21 | 15 |
| | | | 4278 | 120 | 53 | 1030 | 22 | 16 |
| | | | 4321 | 121 | 54 | 1155 | 24 | 17 |
| | | | 2636 | 122 | 55 | 1829 | 25 | 18 |
| | | | 4404 | 123 | 56 | 4647 | 28 | 19 |
| | | | 4228 | 124 | 57 | 3893 | 46 | 20 |
| | | | 3622 | 125 | 58 | 4185 | 47 | 21 |
| | | | 2255 | 135 | 59 | 2464 | 48 | 22 |
| | | | 2635 | 136 | 60 | 2844 | 49 | 23 |
| | | | 3034 | 137 | 61 | 2941 | 50 | 24 |
| | | | 3252 | 138 | 62 | 3419 | 51 | 25 |
| | | | 4712 | 139 | 63 | 3265 | 52 | 26 |
| | | | 2891 | 140 | 64 | 2885 | 53 | 27 |
| | | | 4252 | 141 | 65 | 3930 | 54 | 28 |
| | | | 3609 | 142 | 66 | 3659 | 56 | 29 |
| | | | 3625 | 143 | 67 | 6317 | 57 | 30 |
| | | | 3530 | 144 | 68 | 2735 | 58 | 31 |
| | | | 3647 | 145 | 69 | 5571 | 59 | 32 |
| | | | 3276 | 146 | 70 | 4754 | 86 | 33 |
| | | | 2656 | 148 | 71 | 4252 | 101 | 34 |
| | | | 2954 | 149 | 72 | 3991 | 102 | 35 |
| | | | 2306 | 150 | 73 | 4057 | 103 | 36 |
| | | | 1000 | 151 | 74 | 2945 | 104 | 37 |

חתימות ואישורים:

8.1.95

תאריך

בשם עובדים להתחשבות
החלטות עיוניות בע"מ

היום:

מושב אורה

מגיש התכנית:

תאריך

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה האגדה

בעל הקרקע:

תאריך

מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן:

5-1-95

תאריך

אדריכלות חייט
רחוב התחום 49 - ירושלים
טל 533271

חייט אדריכלים

שלמה חייט אבי בן גור

אדריכלים ומתכנני ערים

מקום ייעוץ
אדריכלות
סלעני
מחוקקת