

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

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

מחוז ירושלים

מרחב תכנון - מטה יהודה

מושב זכריה

תוכנית מס' מי/במ/ 840

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה

(שינוי תכנית מתאר)

ת- 61

תאריך: 4/96
7/96

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

מחוז ירושלים
מרחב תכנון - מטה יהודה
מושב זכריה

תוכנית מס' מי/במ/840
שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה
(שינוי תכנית מתאר)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מי/במ/840 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית:
א. התכנית כוללת 10 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן - מהתכנית (להלן - "התשריט").
ב. גליון אחד תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "התשריט").
ג. 2 גליונות נספח בינוי ופיתוח לשכונה החדשה, תכנית וחתכים טיפוסיים בקנ"מ 1:500 (להלן - נספח מס' 1).
3. מקום התכנית:
מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים - מ.א. מטה יהודה
מקום: מושב זכריה
גוש - 34157, חלקים מחלקות 4,9
גוש - 34159, חלקות 8,9 חלקים מחלקות 1,7,10
גוש - 34164, חלקים מחלקות 1,3
גוש - 34168, חלקות 1,2,3,4,6,7,8,9 חלק מחלקה 5
גוש - 34169, חלקות 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
שטח בין קואורדינטות אורך: 144250 - 145375
ורוחב: 123625 - 124500
4. גבולות התכנית:
כמסומן בשלושה קווים כחולים בתשריט.
5. שטח התכנית:
כ - 570 דונם
6. יחס לתכניות אחרות:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מי/200 תכרענה הוראות תכנית זו.
7. מטרות התכנית:
א. מתן תוקף לחלקות השונות ולדרכים בישוב הקיים.
ב. תוספת 74 מגרשי מגורים חדשים - אזור מגורים 1, כולל שטחים פרטיים פתוחים ודרכים.
ג. מתן הוראות בדבר שימור אתרים.

8. תכליות ושימושים:

- 8.1 אזור חקלאי א' - מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר מי/200 בגין אזור חקלאי א'.
- 8.2 אזור חקלאי ב' - נחלות. מסומן בתשריט בצבע צהוב. על אזור זה חלות הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 6 וכן חלות ההוראות הבאות:
- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים). שטחם הכולל (עקרי + משני) של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר). מנין שטחי הבניה על פי חוק התכנון והבניה. שטחי השרות יהיו עד 15% משטח הבניה הכולל (= 374 מ"ר למגורים + 66 מ"ר לשרות, סה"כ 440).
- ב. בכל מגרש תנתך הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים או במבנה אחד ו/ או בצמוד למבנה אחר במגרש.
- ג. מס' הקומות המירבי של בנין כלשהו לא יעלה על 2 קומות.
- ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.0 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל על פי הנמוך יותר.
- ה. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.
- ו. קווי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ - 4 מ' בכל החזיתות, למעט בבנינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו. (ראה טבלה בסעיף 10).
- ז. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ - 1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 8.2 (א) לענין חשוב שטחי הבניה. קומת המרתף תהא עד 40 מ"ר ותכלל במנין שטחי השרות.
- ח. הגדרות לחזית הרחוב, חזית הכניסה ולעבר השטחים הפתוחים תיבנה מאבן טבעית ואו מעובדת (גמד חלק אסור) בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'.
- ט. קירות תומכים - גובה קירות תומכים בגבולות המגרשים יהיה על פי נספח מס' 1

ח. 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 חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב על פי חוק. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 8.2 (א).
3. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבנית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.
- ט. בסככות הלולים הקיימות יותרו מלבד לולים גם שימוש חקלאי ושרות, למשק החקלאי. כל אלו בתנאי שיעמדו בתנאי איכות הסביבה כפי שיקבעו על ידי הרשות המוסמכת, ובתנאים שבסעיף 13 להלן.
- 8.3 אזור חקלאי ב' מיוחד - בעלי מקצוע. מסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בירוק. על אזור זה חלות הוראות סעיפים 8.2 (ג') עד סעיף 8.2 (ח) (כולל) לעיל וכן ההוראות הבאות:
 - א. בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 200 מ"ר.
 - מנין שטחי הבניה על פי חוק התכנון והבניה. שטחי שרות יהיו עד 15% משטח הבניה הכולל (= 170 מ"ר למגורים + 30 מ' לשרות, סה"כ 200 מ"ר). חניה מקורה מותרת בנוסף לשטח זה עד לשטח של 30 מ"ר, עבור 2 מכוניות. תותר הקמת מרתף בשטח שאינו כלול בשטח הנ"ל. המרתף לא יבלוט מקו קירות חוץ של הבנין ושטחו יהיה עד 25 מ"ר. שטח המרתף יהיה כלול בשטחי השרות.
 - מודגש בזאת כי הוראות סעיף 8.2 (א) בתכנית זו אינן חלות על איזור חקלאי ב' מיוחד.
- 8.4 אזור מגורים 1 - מסומן בתשריט בצבע כתום על אזור זה חלות ההוראות המצוינות בסעיפים 8.2 ג', ד', ו' ו - ז' וכן ההוראות הבאות:
 - א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטח בניה מותר לכל יחידת דיור יהיה עד 200 מ"ר. מנין שטחי הבניה על פי סעיף 8.3 א' לעייל.
 - ב. קוי הבנין הקדמיים והאחוריים יהיו 5.0 מ' והצדדיים 4.0 מ', מלבד מגרשים מיוחדים בהם יש סימון מידות אחר בנספח מס' 1.

ג. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.

ד. מבני עזר: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות, בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בנית הסככה מחוץ לקו הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

ה. תנאי נוסף למתן היתר בניה - פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.

ו. תנאי למתן טופס 4 ואיכלוס - התחברות לביוב המרכזי.

ז. שונות:

1. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע שאר הגג - שטוח
2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.
3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.
4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.
5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הועדה המקומית.

ח. פיתוח המגרשים:

1. גבה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה על פי גבהים המסומנים בנספח מס' 1. כאשר מסומנים שני גבהים יהיה קו ההפרדה ביניהם במחצית אורך המגרש, בסטייה מותרת של 3 מ' לכל כיוון. מותרת סטייה בגבהים בתחום 0.80 מ' ± מהגבהים המסומנים בתנאי שלא ישתנו גבהי הקירות כמפורט בסעיף קטן (2) להלן.

2. גבהי הקירות או גדרות בגבולות המגרשים יקבעו כדלהלן:
- קיר מתחת לכביש 1.0 מ' מעל גבה המדרכה הסמוכה, לפחות עד גובה 0.3 מ' מעל המדרכה בניה באבן, ומעל זה מעקה קל או המשך בנית האבן.
- קיר בתחתית המגרש - בגבה זהה לגבה המפלס התחתון של המגרש, בציפוי אבן. מותר לבנות מעקה קל עד לגבה 1 מ' מעל ראש הקיר.
- קירות צדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פתוחים בגבה מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגבה הקרקע הסמוכה לגבול המגרש, הגבוה מבין השניים, ומעקה קל בגבה 1.0 מ' מעל זה.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגבהי הקירות ו/או המגרשים עד 1.0 מ' ± בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבנן שלם ובתכנון של אדריכל אחד.
4. כשיש הפרשי גבה בין מגרשים סמוכים תהיה חלוקת העבודה בין השכנים כדלהלן:
- מגרש במילוי תומך את עצמו מהקרקע הטבעית כשכל הקיר בתוך שטחו.
 - מגרש בחפירה מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.0 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה שלו.
 - מותר לסטות מכך ולבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בניה.
5. בנית הקירות והגדרות בגבולות המגרשים עם שטחים פתוחים וציבוריים היא חובה.
6. הקירות והגדרות יבנו בציפוי אבן עם פנים טבעיים או מסותתים. מעקות קלים יבנו מעץ או סורג ברזל או חומרים קרמיים.
7. תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.
- 8.5 אזור לבניני ציבור: (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה). אזור זה מיועד לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף (9) וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, שירותים קהילתיים וכיו"ב הממלאים תפקידים מקומיים.

- ב. במגרש לבנין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.
- ג. שטחי הבניה המירביים 50% משטח המגרש.
- ד. קוי הבנין לא יפחתו מ -
 קו בנין קדמי ואחורי - 5.0 מ'
 קוי בנין צדדיים - 4.0 מ'
- ה. הוראות סעיף 8.2 (ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים גם על שטח זה.
- 8.6 שטח פרטי פתוח: (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ומותחם ירוק כהה) שטח זה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות:
 בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.
 יותר בו מעבר קוי תשתית צבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- 8.7 דרכים ושטחים (שבילים) עם זיקת הנאה לציבור:
 תווי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע דרכים חלופיות. במיוחד מודגש שבדרך העוברת במגרשים 48, 53, 52, 51, 50 תשמר זכות מעבר לציבור, אלא אם כן תבוצע דרך חלופות למבני המשק שבמגרשים אלו.
- 8.8 בנין לשימור: המבנים המסומנים במשבצות בצבע שחור מיועדים לשימור: ביה"ס הערבי במגרש 702, מסגד במגרש 602 ובית אבן במגרש 504. השימוש בהם יהיה על פי סימון צבע הרקע בתשריט. כל שינוי במבנה יתואם בין הועדה המקומית מטה יהודה ובין המועצה לשימור אתרים.
- 8.9 אזור מסחרי: תנאי לפיתוח האזור הוא הגשת תכנית מפורטת שתוכפף להוראות של תכנית המתאר האזורית מי/200 בדבר שימושים מסחריים.
 תנאי לפיתוח האזור המסחרי הוא הגשת תוכנית מפורטת.

9. חניה:
 בכל בקשה להיתר בניה בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה על ידי המבקש ובהסכמת וועד המושב.
10. מערכת ביוב מרכזית:
 פתרון הביוב יהיה על ידי מערכת ביוב מרכזית שתתחבר למאסף נחל האלה לאחר אישור התכנית תחובר המערכת הקיימת למערכת החדשה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבניה.
11. תשתית:
 כל קווי התשתית החדשים, לרבות תיקשורת, טלויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, יהיו תת קרקעיים.
12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
13. תנאי להיתרי בניה בקרבת כביש 38:
 במגרשים המסחריים מס' 701 ו-702, ובמגרשי המגורים 77, 78, 86, לא ינתנו היתרי בניה בתחום רצועת התכנון של כביש 38 בת.מ.א. 3, עד שיוסדר תכנון הכביש בתוך הרצועה.
14. דרך יער:
 על גבול השכונה החדשה תבוצע דרך יער על פי נספח מס' 1.
15. הפקעה לצרכי ציבור:
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. רישום ובצוע
התכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית על פי סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד 2% שלא יחשב לסטיה מטבלת השטחים שבתשריט.

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי 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 הועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

17. חלוקה מחדש:

כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר ויסודות, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור החדשות שעל פי התכנית.

18. תוקף התכנית:

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו על ידי הועדה.

19. שיפוי הועדה
המקומית:

המגיש: הועדה המקומית מטה יהודה

היוזם: מושב זכריה

בעל הקרקע: מ.מ.י. מחוז ירושלים

המתכנן: נחמיה גורלי - אדריכל

תאריך

הועדה המקומית

ת- 61

4/96

7/96

10 אין לנו התחייבות ששירותי לתפנית ממוצי שווי תחית
 שתואמת עם רשות התכנון המוסמכת.
 החימתנו הינה לרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל כעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
 החאים בנינו, ואין החימתנו זו באח במקום הנכמת כל
 בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי
 כל חוות ועפיי כל דין.
 למען הסר ספק בוצעה כוח כי אם נעשה או ייעשה
 ירינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש
 מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
 אחרת העוקרת לנו ככה הסכם כאמור ועפיי כל דין,
 שכן החימתנו לנו ורק במקרה טבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
 מנהל מקרקעי ישראל
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

18. חתימות:

זכריה
 מושב עובדים לחתישות
 חקלאית בע"מ

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 המלך ג' ורג' 34 י-ם
 טל' - 02-224121

בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מטה יהודה
 תכנית מס' 840 נ/א
 הועדה המקומית בשיבתה ה- 21
 מיום 13.10.94 החליטה להמליץ
 להפקיד את התכנית הנכרת לעיל.
 מהנדס הועדה
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה
 מטה יהודה

מגיש התכנית:

נחמיה גורלי - אדריכל
 בית הדפוס 11 - י-ם
 טל' 02 - 6513040

עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 תאריך קבלת התכנית: 2.11.95
 מס' התכנית: 840 נ/א
 מס' התכנית: 2495
 החליטה ביום 2.11.95 להפקיד את התכנית
 למינהל מקרקעי ישראל

ת- 61
 4/96
 7/96