

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חש"ן 1990  
 תכנית מס' מי/במ/444 א' - מושב דוגלית (נוה מיכאל)  
 שינוי לתכנית מס' מי/444  
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/במ/444 א' - מושב דוגלית (נוה מיכאל), שינוי לתכנית מס' מי/444 ושינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט) וגליון אחד נספח פיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח פיתוח).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 700 דונם.
5. מקום התכנית: התכנית משתרעת בתחום המועצה האיזורית מטה יהודה, שטח הידוע ברבים כמושב דוגלית, בין קואורדינטות אורך: 150125 - 151375 ובין קואורדינטות רוחב 119750 - 120500. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד משטח לבנייני צנור ומאיזור חקלאי - לאזור למגורים, לשטח למבני צנור, לשטח צבורי פתוח ולשטח למוסד.  
 ב. קביעת הוראות בניה חדשות בתחומי המגורים השונים.  
 ג. התוית דרכים חדשות.  
 ד. חלוקה חדשה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות תכנית מס' מי/444, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית זו.
8. הנראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור וכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריטים, באם אינם מצוינים במקרא), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. תנאים למתן היתרי בניה: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פחרון ביוב בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה.  
 2. הגשת תכנית פיתוח לועדה המקומית, כולל מפלסים וכד' בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

10. אונר חקלאי א': השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא איזור חקלאי א' וחלות עליו ההוראות הכלולות בחכנית מתאר מטה יהודה מי / 200.

11. אונר חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור חקלאי ב' המשמש למגורי העוסקים בחקלאות ולמבנים משקיים ולתכליות הבאות:

1. מבני מגורים, מבני קייט ומבני עזר חקלאיים.
2. שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים, משחלות, חממות וכיוצא בזה.
3. לולים, מדגרות ובתי אימון.
4. מחסנים.
5. באיזור זה יותרו שימושים חורגים באישור הועדה המקומית.

וחלות עליו ההוראות הכלולות בחכנית מתאר מטה יהודה מי/200 וכן חלות עליו ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים), שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר שטח עקרי + 40 מ"ר מהשטח העקרי כשטחי שרות. למעט מרחף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.

ב. תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות במבנה אחד (במבנה נפרד או בצמוד למבנה אחר במגרש).

ג. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לענין זכויות הבניה האמורות בסעיף 10 (א) לעיל.

ד. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

ה. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.

גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרכס הגג.

ו. קווי הבנין: בחזית לפי המצוין בתשריט, 6 מ' בחזית האחורית, 4 מ' בחזיתות צד. למעט בבנינים הקיימים לעת הפקדחה של חכנית זו.

ז. מרתפים: תותר קומת מרתף, חדר הסקה, ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המחוכנת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' נטו, (פרט למ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מחחום מעטפת הקומה שמעליו הכל בכפוף לאמור בסעיף 10 (א) לענין חישוב שטחי הבניה.

ח. גמר המבנים: אבן, טיח מוחו, שילוב קרמיקה ובטון גלוי.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזדר, אשחר, ארץ ישראלי, אלון חולט, אלון מצוי וחרוב - תחואם מראש עם קק"ל.

3. 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, ע"י בניית סככה לחניה בשטח מקסימלי של 15 מ"ר לכלי רכב אחד חניה מקורה תיכלל במנין השטחים למעט המקרים בה החקיימו כל התנאים הבאים:

א. החניה אינה צמודה למבנה המדכוזי המשמש למגורים.

ב. סככת חניה תבנה על גבי המגרש באחת מפינותיו.

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

12. אזור מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע כחום הוא איזור מגורים א', וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 240 מ"ר.

במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים בגובה 1.80 מטר ומעלה יחשב כשטח עיקרי, מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מרתף, מקלט/ממ"ד חדר הסקה ומחסן.

מודגש בואת כי הוראות סעיף 11(א) דלעיל אינן חלות על איזור מגורים א'.

ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.  
ג. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביוחד.  
ד. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרכס הגג.  
ה. קווי הבנין במגרשים בני יחידת דיור אחת יהיו 5.0 מטר בחזית הקדמית, 6.0 מטר במרווח אחורי, 4.0 מטר במרווחים הצדדיים.  
ו. במקרה של בניה משוחפת בו זמנית על שני מגרשים צמודים תותר בניה בקו בנין - 0 - וקו הבנין הצדדי הנגדי בשני המגרשים יהיה 6.0 מ' לפחות.  
ז. מרתפים: תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בחנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.  
ח. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר (פרט לממ"ד), ובחנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 12 (ב) דלעיל לענין חישוב שטחי הבניה.

ו. גמר המבנים: אבן, טיח מוחז עם שילוב קרמיקה ובטון גלוי.

ז. תוחר סטיה של עד 1.0 מ' ± במפלס הדרכים המצויינות בנספח הפיתוח, במדה ותהיה סטיה במפלסי הדרכים, חעשה סטיה בשעור זהה במפלסי הפיתוח המחייבים ובגובה ה-0.00 של המגרשים.  
ח. תנאי לחחילת עבודות עפר יהיה תאום מיקום שפיכת עודפי עפר עם הועדה המקומית  
ט. תנאים למחן היחר בניה:

1. כל בקשה להיחר בניה חכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תחואם מראש עם קק"ל.
3. חניה: בכל בקשה להיחר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ התקן. במידה והחניות מקורות - הן חכללנה במנין שטחי הבניה כשטחי שירות בהחאם לסעיף וו (א) דלעיל.

13. אזור משקי עורב: השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב מוחחס בקו ירוק כהה - הוא איזור מגורים לבעלי מקצוע וחלות עליו ההוראות של איזור מגורים א'.

14. שטח לבנייני צבור: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מוחחס בקו חום כהה הם שטחים לבנייני צבור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- א. בשטחים אלה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת רווחה, בריאות, חברה ושרותים, משרדי המושב ומשרדים נלווים וכיוצא באלה.
  - ב. יהיה תותר לכלול במבנה אחד מספר שמושים כמפורט לעיל, במדה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
  - ג. במגרש צבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של שתי קומות ומרחף כאשר סך % הבניה יהיה 150% משטח המגרש הצבורי כולל שטחים עקריים ושטחי שרות למעט מרחבים מוגנים ומרחפים.
  - ד. הוראות בגין אחוזי בניה וקווי בנין יהיו בהחאם להוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי / 200.
  - ה. הוראות סעיף 9 לעיל לגבי תנאים למחן היחר חלים גם על שטח זה, למעט חניה - לפי התקן.
  - ו. תנאי למחן היחר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח של האיזור הצבורי בק.מ. שלא יקטן מ-500:1. כולל טבלת שטחים, מספר קומות, חומרי גמר, פתרון ביוב וכד'.

15. שטח פרטי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מוחחס בפס ירוק כהה, הם שטחים פרטיים פתוחים, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, תחנות שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני מחנאות.

16. שטח למוסד:

השטח המסומן בחשריט בצבע כתום מוחחס בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות עליו ההוראות בהתאם לתכנית מי/200. כאשר חנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיחוח בק.מ. שלא יקטן מ- 1:250 כולל טבלת שטחים, מספר קומות, חומרי גמר, פחרון ביוב וכד'. כולל פחרון חניה לפי תקן. חותר הקמת סככה לחניה כחלק מתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. בשטח המוסד יותר להקים מבנים בשתי קומות ומרחף כאשר סך % הבניה יהיה 150% משטח המוסד כולל שטחים עקריים ושטחי שרות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים.

17. פעילות ותעסוקה שאיננה חקלאית:

השטח הצבוע בחשריט בצבע סגול מוחחס בקו סגול כהה הוא שטח לאיזור מלאכה ייצור ואחסנה בנוסף לחקלאות, כגון: מלאכה, מסחר, שרותים, מלאכה נקיה וכד', הכל בהתאם לפרק טו' בתכנית מי/200 ובחנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה ובחנאי שלא יגרם נזק ממבנה אחד לשני. חנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיחוח בק.מ. שלא יקטן מ- 1:250 כולל טבלת שטחים, מספר קומות, חומרי גמר, פחרון ביוב וכד'. כולל פחרון חניה לפי תקן. יותר להקים מבנים בשתי קומות ומרחף כאשר סך % הבניה יהיה 150% משטח איזור המלאכה כולל שטחים עקריים ושטחי שרות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים וחניה מקורה.

18. מבנים לשימור:

מבנה ובו קווים אלכסוניים בצבע שחור הינו מבנה לשמור. מבני: מרפאה, מועדון הנוער, גן הילדים, בית כנסת והמקווה הם מבנים לשימור. (1) אין להרוס אתר המוגדר לשימור. (2) כל שינוי פנימי או חיצוני שיעשה באתר המוגדר לשימור, יעשה באמצעות תכנית מפורטת ובתאום עם המועצה לשימור מבנים ואחרים. (3) חנאי למחן היתר לשינויים כלשהם באתר יהיה: תיעוד האתר בתאום עם המועצה לשימור מבנים ואחרים.

19. הפקעה:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965.

20. תשתיות:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או חא 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 זכויות המקרקעין יעתיקו או יחקינו עבודות התשתית וכל המחננים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

21. ביוב:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא תכנית ביוב מאושרת לישוב כולו, בתאום עם היועץ לאיכות הסביבה של הועדה המקומית והאחראי לנושא, מטעם משרד הבריאות.

22. דרכים:

תואי הדרכים ורוחנם יהיו כמצוין בחשריט .  
א. השטחים הצבועים בחשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.  
ב. השטחים הצבועים בחשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.  
ג. השטחים ללא צבע הם שטחים של דרכים חקלאיות למעבר חקלאי בתחום המושב וכמעבר לאיזור תעסוקה שאיננה חקלאית.

23. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.  
השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בחשריט מבוססים על מדידה גרפית, סטיה של עד 3% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

24. תוקף התכנית:

כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח, לרבות עבודות עפר ויסודות עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שעפ"י התכנית.

25. חלוקה מחדש:

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.

26. שיפוי:

יום התכנית ישפה את הועדה בגין כל חביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות, לשביעת רצוננו של היועץ המשפטי לועדה המקומית.

~~רוגלית  
מושב עזרדים להתשובה  
חקלאית שיחופית בע"מ~~

יזום החכמים:

~~רוגלית  
מושב עזרדים להתשובה  
חקלאית שיחופית בע"מ~~

מניש החכמים:

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, כנראה שזו תהיה  
כ וזאת עם רשות החכום המוסכמת.  
ההסכמה הינה לצרכי תכנון כללי, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליזום התניות או לכל כלי ענין אחר כשכח  
ההתניות כל עוד לא הוקמה הסגה ובהתאם עמנו הסכם  
למטרת גילוי, ואין ההסכמה זו כגוף המסכה כל  
ככל וזאת ברשות הגורן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוקי המדינה ו/או כל חוק.  
לענין זהה סכם מועבר בזה כי אם נעשה או יעשה על  
יזמו הסכם כגון השגה הכלול בהתניות, אין בהתניות  
על התניות הברה או הוצאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
דיוור על זכותנו לבטל בכל הפרתו ע"י מי שרשם  
לשקנו, על פני זכויות כליות בשטח, ו/או על כל זכות  
אחרת הניתנת לנו ככלי הסכם כאמור ונפיקי על דין.  
שכן חתימתנו יחשב אף וכל סמכות ככל התניות.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ירושלים

בעל הנכס:

דניאל מטלון - חיים כץ  
תכנון מבנים, תאום ופיקוח  
רח' תרצה 24, רמת-גן  
טל' 0766541, 0778366 א.א.א

עורך החכמים:

משרד המבנים והתכנון  
ירושלים  
מס' 1000  
תאריך: 20.5.96  
מס' 1000  
מס' 1000  
מס' 1000  
מס' 1000

משרד המבנים והתכנון ירושלים  
חוק המבנים והתכנון (תעודת יעוץ) התשנ"ב 1992  
מס' 1000  
8/46  
28.5.96  
מס' 1000

מושב רונגליח טבלת שטחי נחלות ומגרשים מקצועיים

שטח בדונמים	מספר נחלה	שטח בדונמים	מספר נחלה
1.43	26	1.86	1
1.72	27	2.28	2
1.50	28	2.01	3
2.60	29	1.68	4
1.56	30	1.77	5
1.34	31	1.45	6
1.33	32	1.22	7
1.46	33	1.10	8
1.49	34	1.09	9
1.45	35	3.22	10
1.50	36	2.07	11
1.47	37	1.81	13
1.65	38	1.44	14
1.63	39	1.60	15
1.83	40	1.55	16
1.73	41	1.55	17
1.47	43	1.78	18
1.22	44	1.28	19
1.75	45	1.72	20
1.75	46	1.80	21
2.05	47	1.46	22
2.17	48	1.73	23
1.31	49	1.78	24
1.65	50	1.56	25



מושב דוגלית טבלת שטחי נחלות ומגרשים מקצועיים

שטח בדונמים	מספר נחלה	שטח בדונמים	מספר נחלה
1.41	60	1.64	51
1.36	61	1.7	52
2.43	62	2.85	53
1.53	101	2.10	54
0.55	102	1.60	55
1.09	103	1.74	56
1.22	104	1.99	57
0.51	105	1.68	58
		1.45	59

ט ב ל ת ש ט ח י ם

שטח בדונמים	חלקה מס'	שטח בדונמים	חלקה מס'
0.1	ט"ו	52	א
0.1	ט"ו	1	ב
10	י"ז	0.8	ג
10	י"ח	0.6	ד
16	י"ט	1	ה
0.5	כ	1.4	ו
42	כ"א	2	ז-1
83	כ"ב	0.3	ז
18	כ"ג	0.6	ח
19	כ"ד	0.5	ט
22	כ"ה	0.8	י
50	כ"ו	1	י"א
20	כ"ז	0.3	י"ב
0.2	כ"ח	0.3	י"ג
0.1	כ"ט	0.5	י"ד
0.1	ל		
354.3		=	סה"כ שטח