

1-1444

110

חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה (תש"נ, 1990)

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מספר מ.י. / ב.מ. / 518 א'

שינוי לתכנית מתאר מ.י. 200

שינוי לתכנית מ.י. 518

מושב שדות מיכה, הרחבה

היוזם ומגיש התכנית: מושב שדות מיכה, ד.ג. האלה 99810 02-911667

בעל הרקע: מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים 02-5392777

עורך התכנית: אבנר מלכוב, אדריכל, ת.ד. 4531, ירושלים 91044 02-5333455

תאריך: ספטמבר 1996

1. שם התכנית ותחולתה: תכנית זו על כל מסמכיה תיקרא תכנית מס' 518/200. מקומית מושב שדות-מיכה, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ.י. 200/200, שינוי לתכנית מ.י. 518/, והיא תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 18 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט צבוע בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט), גליון אחד של נספח בינוי וכבישים לתוספת מגרשי המגורים בישוב בק.מ. 1:500 (נספח מס' 1), וגליון אחד של חתכים ב.מ. 1:250 (נספח מס. 2).

3. מקום התכנית: מושב שדות-מיכה, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ממערב לבית שמש בין קואורדינטות אורך 142000 - 143000 ובין קואורדינטות רוחב 125000 - 127000 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול עבה, והכוללים את הגושים: 5080, 5082 בשלמות ואת גוש 5078 - בחלקים.

4. שטח התכנית: כ- 416 דונם.

5. מטרות התכנית: קביעת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב ע"י הפעולות הבאות:

- א. קביעת יעוד וגבולות של 70 מגרשים למגורים (מגורים א') הממוקמים מחוץ לישוב הקים ובצמוד לו, ומתן אפשרות להקמת יח"ד אחת בכל מגרש.
- ב. קביעת שינויים לתנאים למתן היתר למגרשים הקיימים בישוב.
- ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח לתכנון בעתיד לשטח פתוח פרטי.

## 6. תכליות ושימושים:

6.1 אזור מגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים

א', המיועד להקמת מבני מגורים חד-משפחתיים, ויחולו לגביהם החוראות הבאות:

א. שטח המגרש - יהיה בהתאם למפורט ברשימת המגרשים, ולא יפחת מ-450 מ"ר.

ב. מספר קומות - מירבי (2) שתיים מעל פני הקרקע בנוסף למרתף כהגדרתו לחלן.

ג. גובה הבניין - המירבי חמותר יהיה 9.00 מ' מעל ל-0.00± עבור גג רעפים ו-7.50 מ' עבור גג שטוח מפלס ה-0.00± יקבע בתכנית פתוח המגרשים.

ד. מרתף - כמרתף יחשב כל שטח בנוי בגובה מירבי 2.20 מ', שרום התיקרה בו לא יעלה על 1.10 מ' מעל פני הקרקע סופיים למעט חזית הכניסה למרתף. שטח המרתף יכלל בחישוב השטח הבנוי הכולל כשטח שירות.

ה. קומת עמודים - לא תותר הקמת קומת עמודים אלא אם שיפוע הקרקע גדול מ-15%.

ו. שטח הבניח חמותר - לא יעלה בכל מקרה על 200 מ"ר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) כולל מרתף קומת עמודים ומבני עזר, כאשר השטח העיקרי לא יגדל מ-160 מ"ר ושטחי שרות לא יגדלו מ-40 מ"ר. לצרכי החישוב יכללו כל השטחים המבונים כולל התת-קרקעיים. לא ייחשבו בשטח הכולל; שטח מרפסות לא מקורות שגובה מעקיהן לא יעלה על 1.10 מ' מעל פני הריצוף, וכרכובים אשר מתחתם לא קיים ריצוף כל שהוא. באם קיים ריצוף,

הרוחב המירבי לבליטה, ע"מ שלא תחשב בשטח  
תמירבי המותר, הינו 0.50 מטר.

השטח המיזערי ליחידת דיור הינו 60 מ"ר.

ז. מרווחי הבניה - (קווי בנין) מיזעריים יהיו

כמפורט להלן אלא אם סומן אחרת בתשריט:

קדמי: 4.00 מטר (0.00 לחנית רכב בחזית המגרש)

אחורי: 4.00 מטר.

צדדי: 4.00 מטר (0.00 לחנית רכב בחזית המגרש)

למרות האמור לעיל, ניתן בהסכמת השכנים,

להצמיד שתי יחידות דיור על קו בנין צדדי 0.00

כאשר הבקשה להיתר של האחד תכלול גם את השני

ברקע.

ח. עיצוב המבנים:

1. חומרי בניה: מותר לבנות רק ע"י בניה

קשיחה/כבדה בלבד, בכל החזיתות יהיה גימור

טיח ו/או אבן מלבנית. (למעט אלמנטים

דקורטיביים המשולבים בבניה) בגגות משופעים

יהיה שימוש ברעפים או בציפוי אבן; בגגות

שטוחים יהיה גמור לבן או חצץ או שומשום אפור

מודבק ביריעות ביטומניות או ציפוי ריצוף.

למרות האמור לעיל ניתן יהיה לאשר הקמת מבנים

בבניה קלה מעץ ו/או ממתכת ובתנאי שתואמים את

התקנים הישראליים לבניה, לבטיחות ולאיכות

הסביבה, ובכפוף לאישור מוקדם של רשות הכבאות

האזורית.

כל המבנים בתחום התכנית ייבנו בהתאם לתקן

ישראל לבידוד תרמי מספר 1045 לאזור ג'.

2. דודי שמש וקולטים: בגגות שטוחים ישולבו במבנה עם מסתור בשלושה צדדים; בגגות משופעים, קולטים יונחו על גבי גג הרעפים ודוד בתוך חלל הגג/חבית.
3. ארובה לאח: תותר ובתנאי שתבלוט 1.00 מטר מעל רום החלק חגבוה ביותר בבנין ותשולב בתכנון חבנין.
4. חצר משק ותליית כביסה: באם תוקם, תכלול קיר מיסתור בגובה 1.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, עשוי מחומר הגדר ומשולב איתה וללא קירווי. באם לא תוקם חצר משק: יהיה מקום תליית הכביסה מוסתר מחזית הרחוב.
5. גדרות/קירות תומכים:
- א. הגדרות חפונות לחזית חכביש או לגבול הבינוי תיבנה בגימור אבן פראית יבשה גובה מזערי - 40 ס"מ ומירבי 60 ס"מ מעל פני קרקע סופיים עליונים.
- בגדר הקדמית ישולבו שער כניסה ומקום לפח אשפה ופילר חשמל, טלפון, טלויזיה ותקשורת.
- ב. הגדרות הצדדיות הגובלות במגרשי בניה תיבנה מבטון עם או בלי גימור באבן פראית, או מבנית בלוקים מצופה טיה על יסוד בטון. גובה מזערי - 40 ס"מ ומירבי 60 ס"מ, מעל פני קרקע סופיים עליונים.
6. אנטנת טלויזיה: תהיה מרכזית או קבוצתית בלבד עם חיבורים תת-קרקעיים לכל בית, יחד עם

חיבורי טלפון ובאישור הרשות המתאימה.

7. חיבור מערכות תשתית: יחיו תת-קרקעיים ובמקומות המסומנים בתכניות התשתית לביצוע ועפ"י הוראות הגורמים הנוגעים בדבר ובאישורם (חברת חשמל, בזק, החברה המפתחת והוועדה המקומית).

8. מיכלי גז ודלק: ישולבו בעיצוב הבית, כך שיוסתרו מהשטחים הציבוריים.

9. סככות חניה ומחסנים חיצוניים: יחיו עשויים מגג בטון שטוח, גג רעפים משופע, פרגולת עץ חלולה, או לוחות פוליקרבונט. מותר להקים חניה, מחסן ופרגולות בקו בניה 0.00 בתנאי שגובהם הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

ט. תנאים כלליים: על כל המבנים בתחום התכנית יחולו ההוראות הבאות:

1. חסכון באנרגיה - ע"י בנית בתים מבודדים ע"פ תקן ישראל מספר 1045 לפחות.
2. שימור ושיחזור או הצלה של עתיקות אשר ימצאו באתר החרבה בתחליף הקמתו.
3. היתר בניה מותנה באישור תשריט פיתוח בק.מ. 1:100 שיכלול מקומות חניה, ריצוף, שטח הגינון, גידור וקירות תומכים. אישור אכלוס (טופס 4) מותנה בגמר ביצוע הפתוח לפי התשריט חנ"ל.

6.2 אזור חקלאי א': השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק לסרוגין הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו הוראות

תכנית המתאר מ.י. 200 על תיקוניה בגין אזור  
 חקלאי א'. למרות האמור לעיל לא תותר הקמת מבנים  
 חקלאיים מכל סוג שהוא במגרשים 111-114.

**6.3 אזור חקלאי ב':** השטח הצבוע התשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב',  
 והוא מיועד לנחלות חקלאיות ע"פ התנאים שבתוכנית  
 מתאר מקומית מי/200 על תיקוניה, ובנוסף להוראות  
 הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור  
 בשני מבנים לכל היותר: בעל משק, בן ממשך,  
 יחידת הורים.

שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר  
 (שטחים עיקריים ושטחי שירות), גדל שטח יחידת  
 החורים לא יעלה על 50 מ"ר. במנין שטחי הבניה  
 נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבנינים  
 לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים שמעל גובה  
 1.80 מ', מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט,  
 חדרי הסקה, מחסנים, חניה מקורה וקומת עמודים.  
 ב. תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח  
 כולל של 90 מ"ר, במבנה אחד (במבנה נפרד, או  
 בצמוד למבנה אחר במגרש).

ג. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

ד. גובה מירבי של בנין 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  
 9.5 מטר מפני קרקע סופית עד לראש גג הרעפים.  
 הגובה מרצפת הקומה עליונה ועד הנקודה הגבוהה

ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מטר.

ח. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות. למעט בבניינים חקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.10 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.

גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 6.3 לענין חשוב שטחי הבניה. שטח קומת המרתף יהיה עד 25 מ"ר.

ז. קומת עמודים: לא תותר קומת עמודים אלא אם שיפוע הקרקע גדול מ-15%.

ח. מגרש שיש לו מגרש משלים המסומן באות א' יהווה מגרש אחד לענין זכויות קניין וזכויות בניה.

#### ט. תנאים למתן חיתר בניה

1. כל בקשה לחיתר בניה תכלול בין השאר פרטים

מלאים בכל הנוגע לבנוי ופתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי גדרות וקירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולפיתוח החצרות, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, ומתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכל בקשה לחיתר יכללו פתרונות

לחנית כלי רכב עפ"י חתקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120



מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה  
במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף א.6.3.

3. בצוע חריסות וחרחבת דרכים:

כל בקשה לחיתר לבנית שטה העולה על 40 מ"ר  
תכלול חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך  
הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים  
בתחומה.

#### 6.4 איזור חקלאי ב'

##### מיוחד:

השטה הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו ירוק כהה  
הוא איזור חקלאי ב' מיוחד (מקצועי) אשר ישמש  
לבנית בית מגורים חד משפחתי בכל מגרש, ויחולו בו  
ההוראות הבאות: סעיפים א.6.1 עד ז.6.1 לעיל ועד  
בכלל.

#### 6.5 שטה פרטי פתוח:

השטה הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו ירוק כהה  
הוא שטה פרטי פתוח והוא מיועד לנטיעות, מתקני  
משחקים, מעברים להולכי רגל, מיתקני ספורט, גינון  
וכו'.

#### 6.6 דרכים:

דרך קיימת או מאושרת - השטה הצבוע בתשריט בצבע  
חום.

דרך מוצעת - השטה הצבוע בתשריט בצבע אדום.

דרך חקלאית - השטה הצבוע בתשריט בצבע חרדל.

#### 6.7 שטה לבניני

##### ציבור:

השטה הצבוע בצבע חום מותחם בקו בצבע חום כהה הוא  
שטה לבניני ציבור. הוא מיועד לחרחבת מבני ציבור  
קיימים או תוספת מבנים או מתקנים ע"פי צרכיו של  
הישוב המורחב.

בניה בשטה זה מותנית באישור תכנית בנוי ופיתוח

לאותו מתחם ע"י חוועדה המקומית.

#### 6.8 שטח למתקנים

##### הנדסיים:

השטח הצבוע באפור מיועד לחקמת מתקנים הנדסיים ותותר בו הקמת מתקנים כגון: מתקן שאיבת מים, תחנת טרנספורמצית וכו'.

#### 6.9 שטח לעיצוב נופי: השטח הצבוע בפסים אדום-ירוק לסירוגין מיועד לשטח

לעיצוב נופי - שולי דרך ויותר בו פיתוח גינות, פינות ישיבה ומשחק, ריצופים ומעבר תשתיות.

#### 6.10 מבנה אפייני

המבנים בהתאם לרשימה דלהלן וכמסומן בתשריט יוגדרו כמבנים אופייניים:

- גן ילדים
- מועדון נוער
- בית כנסת
- מרפאה
- בית ראשונים במגרש 104

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

- א. כל בקשה להיתר בניה למבנה אפייני תהיה טעונה אישור ועדה מקומית.
- ב. עיצוב המבנה יהיה בהנחיית מהנדס הוועדה תוך שימוג דגש על ההיבט ההיסטורי.

#### 7. הפקעה: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף

188 לחוק התכנון וחבניה 1965 יופקעו וירשמו כחוק.

#### 8. ביוב: הישוב יהיה מחובר למכון לטיחור שפכים למיחזור

אזורי שיאושר ע"י משרד חבריאות.

בנוסף ו/או במקביל יתאפשר שימוש באמצעים אחרים לא

קונוונציונליים למיחזור ו/או היסכון במים, אשר

יאושר ע"י משרד חבריאות. תנאי למתן היתרי בניה

יתיה הצגת פתרון לנושא חביוב.

#### 9. פינוי עפר ופסולת: הוועדה המקומית תקבע מקום לפינוי עודפי עפר

ופסולת בניה כתנאי להוצאת היתר בניה.

**10. ביצוע התכנית:**

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**11. חלוקה מחדש:**

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"י סימן ז' בפרג ג' לחוק התכנון וחכניה תשכ"ה-1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשום המקרקעין, על מנת לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין.

**12. תחילת ביצוע בשטח: בהתאם להוראת שעה סעיף 6א': כתחילת ביצועה של**

התכנית תחשב תחילתן של עבודות פיתוח לרבות עבודות עפר ויסודות של לפחות 20% ממספר יחידות הדיור החדשות שבתכנית.

**13. שימוי ועדה מקומית: מגיש התכנית ישפח את הוועדה המקומית בגין תביעות**

שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כל כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

## 14. טבלת זכויות בנייה למגורים

מספר מקומות חניה	קוי בנין מזעריים			זכויות בנייה/אחוזי בנייה			סה"כ מספר יח' מספר יח' במגרש יח' מספר קומות מיזבי	שטח מזערי למגרש במ"ר	סה"כ מספר מגורשים	מספרי מגורים	ציון בתשריט	איזור	מס.
	אחורי	צדדי	קדמי	מיזבי במ"ר	לקומה במ"ר	שטח							
2	4.0	4.0	4.0	160 40	160 40	עקרי שרות	70	450	70	201-270	מתום	מגוריים א'	1
2	4.0	4.0	4.0	160 40	160 40	עקרי שרות	8	450	8	108-101	צחוב מותחם בירוק	חקלאי ב' מייחד	2
4	4.0	4.0	4.0	440	440	עקרי שרות	180	500	60	1-27 29-48 50-62	צחוב	חקלאי ב'	3
2	6.0	4.0	5.0	25%	25%	שרות כלכל	-	2000	1	אמ'א-אמ' אמ'א-אמ' אמ'א-אמ' אמ'א-אמ' אמ'א-אמ'	פסים ירוקים אלכסוניים	חקלאי א'	4

## אזור מגורים א'

שטח במ"ר	מס. מגרש	שטח במ"ר	מס. מגרש
592	246	570	201
652	247	570	202
560	248	569	203
582	249	535	204
568	250	574	205
535	251	560	206
531	252	556	207
576	253	590	208
515	254	660	209
522	255	513	210
530	256	513	211
530	257	563	212
545	258	540	213
530	259	552	214
516	260	540	215
502	261	533	216
534	262	543	217
510	263	526	218
521	264	516	219
510	265	500	220
520	266	480	221
517	267	492	222
522	268	500	223
525	269	499	224
551	270	505	225
		535	226
		488	227
		511	228
		529	229
		519	230
		522	231
		515	232
		505	233
		530	234
		499	235
		500	236
		498	237
		495	238
		495	239
		540	240
		556	241
		526	242
		530	243
		551	244
		571	245
ס ד ח כ ל			
37.410	70		

## איזור חקלאי

חקלאי א' במ"ר	חקלאי ב' במ"ר	מס' מגרש	חקלאי א' במ"ר	חקלאי ב' במ"ר	מס' מגרש	חקלאי א' במ"ר	חקלאי ב' במ"ר	מס' מגרש
1568	1824	60	1886	1353	29	1554	1892	1
1402	1876	61	1539	1677	30	1680	2430	2
2805	2868	62	1680	2201	31	1806	2350	3
8237		111	1800	1700	32	1736	2520	4
7880		112	1794	1992	33	1890	1384	5
1806		113	1794	2400	34	1553	1870	6
1880		114	2290	1785	35	1634	1792	7
			1600	1504	36	2642	2251	8
125,900	110,572	סה"כ	1680	1536	37	1703	2059	9
			1560	1692	38	1836	1792	10
			2266	1838	39	1350	1674	11
			1690	1980	40	2765	1839	12
			1493	1649	41	2141	1348	13
			1868	2087	42	2630	1609	14
			2016	2064	43	1881	1634	15
			1860	1882	44	1426	1536	16
			2363	1677	45	1530	1796	17
			1450	1689	46	1852	1474	18
			1743	1750	47	1936	2010	19
			2372	1734	48	1763	2415	20
			1892	1408	50	2116	2404	21
			1763	1320	51	2346	1820	22
			1733	1320	52	2156	1950	23
			1657	1402	53	1760	1764	24
			1517	1529	54	1800	1715	25
			1462	1866	55	1932	1776	26
			1579	2132	56	1880	1872	27
			1480	1870	57			
			1568	2100	58			
			1632	1891	59			

איזור חקלאי ב' מיוחד

שטח במ"ר	מס' מגרש
1466	101
1045	102
672	103
825	104
1144	105
1440	106
1033	107
1225	108
8850	סה"כ

שטח פתוח פרטי

שטח במ"ר	מס' מגרש
18669	כא
3923	כב
6748	כג
1890	כד
1806	כה
1515	כו
819	כז
656	כח
48	כט
36074	סה"כ

שטח לבנייני ציבור

שטח במ"ר	מס' מגרש
8155	א
16676	ב
1101	ג
15932	סה"כ

שטח לעיצוב נופי

שטח במ"ר	מס' מגרש
360	יא
360	יב
392	יג
1112	סה"כ

שטח למתקן הנדסי

1125	ל
------	---

כביש קיים

33820	
-------	--

כביש מוצע

15900	
-------	--

דרך חקלאית

19500	
-------	--



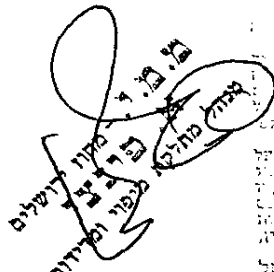
16. חתימות

חתימת הירזם ומגיש התכנית: שדות מיכה.

**\* שדות מיכה \***  
 מושב עובדים לחישובות הקצאות בע"מ




חתימת בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

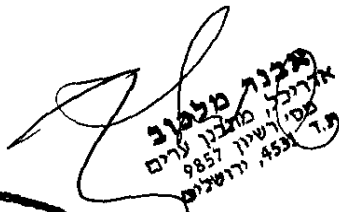


מ.מ.י.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 תל אביב-יפו

מס' תעודת זהות: 9857  
 ת.ד. 9531 ירושלים

דוא"ר: 6100

חתימת המתכנן: אבנר מלכוב - אדריכל.



אבנר מלכוב  
 אדריכל מתכנן ערים  
 מס' תעודת זהות: 9857  
 ת.ד. 9531 ירושלים

משרד המכירות מנהל הנכסות

השם המלא: מינהל מקרקעי ישראל

מס' תעודת זהות: 9857

ת.ד.: 9531 ירושלים

מס' חשבונית: 28546

מס' חשבונית: 8196

מס' חשבונית: 118518

הועדה המקומית לתכנון וקבניה  
 מטה יהודה

תכנית מס' 518

הועדה המקומית בישיבתה ה... 18

מיום 3.7.94 החליטה להמליץ  
 להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה