



עדכון יולי 1992

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

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מי/710 - בית זית

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה

ושנוי לתכניות מפורטות מס' יג/35, ומס' יג/108

(שנוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית:

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/710 - בית זית שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה ושנוי לתכניות מס' יג/35 ומס' יג/108 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), שני גליונות של תשריטים, גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:5000 (להלן: תשריט מס' 1) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן: תשריט מס' 2) וכן נספח חלוקה לשטח מלאכה (להלן: נספח מס' 1). 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-2740 דונם.

5. מקום התכנית:

מושב בית זית, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ממערב לירושלים, שטח בין קואורדינטות אורך 164500 ו-167000 ובין קואורדינטות רוחב 131000 ו-133300. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט מס' 1 בקו כחול.

עמוד 2

6. מסרות התכנית: 1. הגדלת תחום שטח הפיתוח של מושב בית זית וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.

2. שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 כמפורט להלן:

א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי ב' ומאזור חקלאי א' לאזור חקלאי ב' מיוחד. ע"י הוספת 96 מגרשי בניה למגורים וקביעת הוראות הבניה בהם.

ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור חקלאי א' מיוחד.

ג. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח למלאכה ושירותים משקיים.

ד. שינוי יעוד שטח משטח לבית קברות לאזור חקלאי ב' מיוחד.

ה. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח לבית קברות.

ו. שינוי יעוד שטח משטח נופש ואזור חקלאי א' - לשטח פתוח צבורי.

ז. שינוי יעוד שטח משטח נופש ואזור חקלאי א' ושטח יעד לשטח נופש וספורט.

ח. שינוי גבולות שטח למלונאות.

ט. התווית דרכים חדשות. שינוי וביסול דרכים קיימות או מאושרות.

י. קביעת שטח חניה לבית קברות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.

3. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: א. על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית

המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/710 זו.

עמוד 3

ב. תכנית זו מבטלת את תכנית מס' יג/35 ואת תכנית מס' יג/108.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבסבב והן בתשריטים והן בנספח מס' 1 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו התשריטים והנספח באם אינם מצויינים במקרא) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר. לענין קביעת גבולות המגרשים והתווית הדרכים קובע תשריט מס' 2.

9. אזור חקלאי א': השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין אזור חקלאי א'.

10. אזור חקלאי א' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט 1 בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין תחום בקו ירוק כהה, הוא אזור חקלאי א' מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 5: גדולי שלחין, בעל, מטעים וכיו"ב, משחסות וחממות, בנייני עזר הצמודים לשטח חקלאי, מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב, לולים מרוכזים, דרכים וכן חלות ההוראות הבאות: בשטח זה יותר גידול בעלי חיים וכן הקמת מבנים לגידול בעלי חיים ובלבד שהמרחק בין המבנים לבין בנייני המגורים הסמוכים לא יפחת מ-50 מ'.

11. אזור חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריטים מס' 1, 2 ו-3 בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב' וחלות עליו 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 ממשך, יחידת הורים).

עמוד 4

שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר).
במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 2.20 גובה), מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניה מקורה.

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

ג. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לעניין זכויות הבניה האמורות בסעיפים 11(א) ו-11(ב) לעיל.

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

ה. 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 5.5 מטר.

ו. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.

ז. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 11(א) לעניין חשוב שטחי הבניה.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

ח. תנאים למען היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי ושפכי עפר, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גיגון ונטיעות, ושמירה על עצים קיימים במידת האפשר, מזקני עזר, מזקני 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. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במניין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 11(א).
3. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבניית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.

12. אזור חקלאי ב' מיוחד :

- השטח הצבוע בתשריטים מס' 1 ו-2 בצבע צהוב תחום בקו סתום הוא אזור חקלאי ב' מיוחד וחלות עליו הוראות סעיפים 11(ד) עד סעיף 11(ח) 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. במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 2.20 מ' גובה), מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מחנף: למקלט, חדר הסקה ומחסן.
 - מודגש בזאת כי הוראות סעיף 11(א) בתכנית זו אינן חלות על איזור חקלאי ב' מיוחד.
 - ב. יש לידע חוכרים חדשים באזור חקלאי ב' מיוחד על דבר קיומם של לולים פעילים במושב.

עמוד 6

ג. בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, במגרשים מס': 276-288, 295-297, 305 ו-308, מגזנים אקוסטיים ובטיחותיים ככל שידרשו, הנובעים מקרבת הדרך האיזורית במידה ותיסלל, יחולו על המחזיקים בקרקע.

13. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בצבע חום הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 9 וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, חת, בריאות, חברה ושירותים וכיוצ"ב הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.

ב. במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3 קומות.

ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו.

ד. שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבחחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מחזף (מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניות מקורות).

ה. קוי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-

קו בניין קדמי - 4 מ'

קוי בניין צדדיים - 4 מ'

קו בניין אחורי - 6 מ'

ו. הוראות סעיף 11(ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים גם על שטח זה, למעט חניה - ע"פ התקן.

14. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בצבע סגור מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר המקומית, וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת בית אבות או דיור מוגן,

עמוד 7

- לרבות השירותים הנדרשים לתפקודו.
- ב. במגרש למוסד תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3 קומות.
- ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו.
- ד. שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומת מחתף: למקלט, חדרי הסקה, חדרי מכונות, מחסנים וחדיות מקורות.
- ה. קוי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-
- קו בניין קדמי - 4 מ'
 - קוי בניין צדדיים - 4 מ'
 - קו בניין אחורי - 6 מ'
- ו. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, אשר תכלול בין היתר: פרטי עיצוב ארכיטקטוני, בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, חזיתות, חתכים, ציון חומרי גמר, פיתוח המגרשים, מפלס קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, גיבון, נטיעות, ופתרונות לחניית רכב.

15. שטח לנופש וספורט:

- השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע ירוק בהיר תחום בקו ירוק כהה הוא שטח לנופש וספורט וחלות עליו הוראות תכנית המתאר פרק ד' סעיף 11 וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מתקנים לנופש ומחנאות, מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מבנים לספורט ומתקנים נילוויים להם.
- ב. הוראות הבניה באיזור לנופש וספורט כמפורט להלן:
1. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 10% משטח המגרש נטו והוא כולל כל שטח מקורה לרבות מדרגות, מחתפים, שטחי אחסנה וחדיות מקורות ו/או תת קרקעיות למעט קרוי עונתי לבריכות שחיה.

עמוד 8

2. מס' 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-10 מ' בכל צד מגבול המגרש.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח שתאושר ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית ואשר תכלול בין היתר, העמדת המבנים והמתקנים, רשימת שמושים ספציפיים בכל מתקן ומתקן, פיתוח השטח, מפלסי קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי ושככי עפר, קירות תמך, גיבון ונסיעות, שמירה על עצים קיימים במידת האפשר, פתרונות לחניית רכב ופתרונות למניעת מטרדי רעש.

16. שטח למלונאות:

- השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע צהוב תחום בקו חום כהה הוא שטח למלונאות וחלות עליו הוראות תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת בית מלון לרבות שירותים נלווים הנדרשים לתפקודו.
 - ב. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 10,000 מ"ר והוא כולל את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין/ים לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מדתפים, (למקלטים, חדרי וסקה, חדרי מכונות, מחסנים וחניות מקורות ו/או תת קרקעיות).
 - ג. מס' הקומות המירבי של כל מבנה לא יעלה על 3 קומות.
 - ד. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יקטנו מ-10 מ' מכל צד ו-15 מ' מדרך ציבורית.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, ואשר תכלול בין היתר: תכנית עיצוב

עמוד 9

ארכיטקטוני של המבנים בקנה מידה שלא יפחת מ-1:250, חזיתות וחתכים, ציון חומרי גמר, פיתוח ומגרש, מפלסי קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי ושפכי עפר, מפלסי קירות תומכים, גינון, נטיעות ושמירה על עצים קיימים במידת האפשר, ופתרונות גישה לרכב וחניה.

17. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, תנווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.

18. שטח למלאכה ושירותים משקיים:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצבע סגול בהיר מותחם בקו סגול כהה הוא שטח למלאכה ושירותים משקיים וחלות עליו ההוראות הבאות:
א. בשטח זה תותר הקמת מבנים לתעשייה קלה, מלאכה, אחסנה, שירותים משקיים, ובלבד שאין בהם כדי לגרום מטרידים לסביבה.
ב. חלוקת השטח תהיה בהתאם לנספח מס' 1.
ג. בכל מגרש תותר בניה בשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש נטו.
ד. מס' הקומות המירבי 2 קומות ובלבד שגובהו המירבי לא יעלה על 9.0 מטר מפני קרקע סופית או טבעית, הכל לפי הנמוך יותר.
ה. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-5 מ' מכל צד של המגרש.
ו. תנאי למזן היתר בניה:
1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל

עמוד 10

גובה קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי
ושפכי עפר, חומרי גמר לבניינים, לרבות
לגדרות וקירות תומכים, פתרון מערכות מים,
ניקוז, אספקת חשמל, תקשורת וכיוצא בזאת
ופתרונות גישה לרכב וחניה.

2. כל בקשה להיתר תכלול פירוט כל התכליות
הכלולות בה ואישורה מותנה בקבלת חוות דעת
של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19. דרכים ושבילים עם זיקת הנאה לציבור:

תזואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין

בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2:

א. השטחים הצבועים בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2
בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות
או מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2
בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת
דרכים.

ג. השטחים הצבועים בתשריט מס' 2 בצבע ירוק עם פסי
רקע בשחור הם שטחים לשבילים עם זיקת הנאה
לציבור.

ד. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט מס' 2
כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון
למעבר כלי רכב והולכי רגל.

ה. בדרכים המעמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד
לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

20. חניה:

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השמושים יפורטו
מקומות החניה בהתאם לתקן החניה ע"פ תקנות התכנון
והבניה (ותקנת מקומות חניה) ותשמ"ג-1983. מקומות
אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך
ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת
ועד המושב.

21. שטח לבית קברות:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בצהוב מרושת בירוק הוא שטח לבית קברות קיים. וחלות עליו הוראות תכנית המתאר. החניה לבית הקברות תהיה כמסומן בתשריט מס' 1.

22. אתר עתיקות:

השטח המסומן ותחום בנקודות שחורות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 הוא אתר עתיקות וחלות עליו הוראות תכנית המתאר, פרק י"ט. כל בניה בשטח זה באישור רשות העתיקות.

23. אגם:

השטח הצבוע בצבע תכלת בתשריט מס' 1 הוא שטח אגם וחלות עליו הוראות תכנית המתאר.

24. שטח יער:

השטח הצבוע בתשריט מס' 1 בקוים אלכסוניים שחורים הוא שטח יער וחלות עליו הוראות תכנית המתאר פרק ז'.

25. ביצוע תכנית:

עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם. השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מס' 2 מבוססים על מדידה גרפית. סטייה של עד 10% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא יהיו שנוי לתכנית זו.

26. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויופקעו כחוק.

27. תוקף התכנית:

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

28. חתימות:

[Handwritten signature]
בית זית

מושב עובדים
להתיישבות שיתופית בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כל אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנכ"ת מבט הכנונית.

מנהל מחלקת מימון ומזידות

מ.מ.י. - מחוז ירושלים
א. פינצי
מנהל מחלקת מימון ומזידות

