

1001463

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

מ ח ו ז - י ר ו ש ל י ם

מרחב תכנון מקומי מטה - יהודה

תכנית מס' מי/במ/526א' מושב תרום

שינוי

לתכנית מס' מי/526 ולתכנית מס' מי/200

(שינוי תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200)

הוראות התכנית

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

היוזם : מושב תרום.

המתכנן : מיכה בן נון אדריכל.

מרץ 1995

=====

ח. חלוקה חדשה.
ט. קביעת הוראות בניה במגרשי הבניה באיזור המגורים
ובמגרשים לבניני ציבור.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
מי/ 200 (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה
שאושרו מעת לעת וכן חלות ההוראות שבתכנית מס'
מי/ 526 וההוראות שבתכנית מס' מי/במ/ 526 א' זו,
למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות
בתכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין
הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת
הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא
שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד,
חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. איזור חקלאי א': השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע
לבן וירוק לסרוגין הוא איזור חקלאי א' וחלות עליו
הוראות תכנית המתאר מטה יהודה מי/200.

10. איזור חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור
חקלאי ב' וחלות עליו הוראת תכנית המתאר מטה יהודה
מי/200 וכן חלות ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור
בשני מבנים לכל היותר (בעל המשק, בן ממשיך,
יחידת הורים).
שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר
(יחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר).
במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום
מעטפת הבנינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים
(שמעל 1.80 מ' 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 (בנפרד או בצמוד למבנה אחר).

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

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

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

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

ז. גובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה
ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.

ו. קוי הכנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות למעט החזית הקידמית אל הרחוב אשר בה לא- יפחת המרווח מ-5 מ' ולמעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.

ז. מרתפים: תותר קומת מרתפים עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע הסופית הסמוכה. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' נטו ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 10(א) לעניין הישוב שטחי הבניה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.

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, פתרונות לעודפי ושפכי עפר, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, ושמירה על עיצים קיימים במידת האפשר, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עפ"י התקן: שני מקומות חניה לכל יח' דיור ששטחה מ-120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יח' דיור ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 10א'. החניות תבננה על גבול המגרש בחזית הרחוב, בשטח שלא יעלה על 26 מ"ר לשתי חניות ו 13 מ"ר לחניה אחת ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מ'. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח החניה ואופן בנייתה.

11. משק מיקצועי: השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב ותחום בקו ירוק הוא שטח למשקים מקצועיים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי משקים מקצועיים וחלות עליו הוראות סעיפים 10(ד) עד 10(ח) לעיל.

12. איזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום-חרדל הוא איזור מגורים אשר ישמש לבנית בנייני מגורים חד-משפחתיים וחלות עליו הוראות סעיפים 10(ד) עד 10(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, שטחים עיקריים ושטחי שירות המחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, מקלט, חדר הסקה מחסן וחניה מקורה. השטח המיזערי להקמת יחידת דיור הינו 60 מ"ר.

מודגש בזאת כי הוראות סעיף 10(א)-(ג) בתכנית זו אינן חלות על איזור המגורים.

ב. קומת עמודים - תותר רק אם שיפוע המגרש מעל 15% -
ובשטח שלא יותר מ-40 מ"ר. רוחב מיזערי לעמוד
בחזיתות קומת העמודים לא יפחת מ- 0.60 מ'.

ג. דוודי שמש - ישולבו באופן ארכיטקטוני בבניין,
עם מסתור משלושה כיוונים בגגות שטוחים; בגגות
משופעים, הקולטים יונחו ע"ג גג הרעפים והדוודים
יוסתרו בתוך חלל הגג הבית.

ד. אנטנת טלויזיה - תהיה מרכזית או קבוצתית בלבד עם
חיבורים תת קרקעיים לכל בית, יחד עם תשתית
לטלויזיה בכבלים וטלפון.

ה. חיבורי מערכות תשתית - יהיו תת קרקעיים עפ"י
ההוראות של הגורמים הנוגעים בדבר ובאישורם:
חב' חשמל (רשת מתח נמוך), בזק, טלויזיה, טלויזיה
בכבלים וכד'.

ו. מיכלי גאז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והפתוח כך
שיוסתרו מהשטחים הציבוריים.

ז. חניה - תהיינה מעוצבות באופן ארכיטקטוני המתאים
לרוח הבית ועשויות ע"י גג בטון שטוח או גג רעפים
משופע או פרגולת עץ חלולה או מכוסה לוחות
פוליקרבונט. ניתן לאפשר חניה בגבול המגרש בחזית
לרחוב. עבור חניה אחת שטח המבנה לא יעלה על 13 מ"ר,
עבור שתי חניות שטח המבנה עבורן לא יעלה על 26 מ"ר,
כאשר הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.
העמדת שתי חניות במגרש יעשה בטור ולא במקביל
כאשר רוחבן כלפי הרחוב לא יעלה על 3.0 מ'.

ח. גדרות וקירות תומכים : כל הגדרות והקירות
התומכים תיבנה עם גימור אבן מלבנית (בדומה לקירות
הבית במידה ונבנה באבן). הגובה המירבי של הקירות
התומכים לא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הסופיים
מהצד הנמוך. הפיתוח של מגרש משופע יהיה ע"י בנית
טרסות עפ"י ההוראות הנ"ל או ע"י סלעיות משופעות
(זוית השיפוע 45 מעלות).
בגדר הקדמית של המגרש ישולבו מתקן לפח אשפה, פילר
לחשמל ותקשורת, מונה מים, מונה גאז ושער כניסה.

13. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ותחום 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, דת, בריאות
חברה ושירותים וכיוצ"ב הממלאים תפקידים מקומיים
ואיזוריים.
- ב. במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מרבי
של 3 קומות.
- ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו.

- ד. שטח הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום - הבניין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מרתף (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 10(ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלים גם על שטח זה, למעט חניה - עפ"י התקן.

14. שטח לנופש וספורט: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום בקו חום 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, מרתפים, שטחי אחסנה וחניות מקורות ו- או תת קרקעיות למעט קרוי עונתי לבריכות שחיה.
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 ביותר.
4. קווי הבניה יהיו במרווחים שלא יקטנו מ - 10 מ' בצד הפונה לכביש הראשי ומ - 6 מ' בכל צד אחר 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 ושפכי עפר, קירות תמך, גינון ונטיעות, שמירה על עצים קיימים במידת האפשר, פתרונות לחניית רכב ופתרונות למניעת מטרדי רעש.

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

16. שטח נוף לשימור: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם פסי רקע אלכסוניים בשני כוונים (שתי וערב) הינו שטח פתוח ציבורי לשמור וחל איסור חמור לפגוע בערכי הנוף שבו לכל מטרה שהיא.

17. דרכים ושבילים עם זיקת הנאה לציבור:
 תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט:
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 ג. השטחים הצבועים בצבע כתום הם שטחים של דרכי שירות ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ד. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים נטוש ירוק הם שטחים לשבילים עם זיקת הנאה לציבור.
 ה. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.
 ו. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים נטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
18. חניה: בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ובתחום המגרש.
 מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לניצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת ועד המושב.
19. הפקעות: השטחים המיועדים לצרכי ציבור המצריכים הפקעה, יופקעו בתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב', כחוק.
20. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בסיפרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
21. חלוקה מחדש: התכנית כוללת בין יתר 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 לרשם החלוקה.
22. תוקף התכנית: כתחילת הביצוע של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח, לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שעפ"י התכנית.
23. ביוב: תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום ואישור פיתרון הביוב עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
24. מבנה להריסה: המבנה המותחם בקו צהוב ובקו שחור בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה.
25. מבנים מיוחדים: המבנים המסומנים בפסי רקע אלכסוניים בשני הכיוונים הינם מבנים מיוחדים וכל שינוי בהם יתואם בין הוועדה המקומית מטה יהודה ובין הוועדה לשימור אתרים. להלן רשימת המבנים: צריף ציבורי, ביכנ"ס, צרכניה ובאר מים ערבית.

טבלת מס' המגרשים שיטחם ושטחי הבניה המירביים

איזור מגורים:

שטח עיקרי שטח שירות		שטח המגרש	מס' המגרש
40 מ"ר	160 מ"ר	מ"ר	
"	"	660	101
"	"	570	102
"	"	570	103
"	"	570	104
"	"	600	105
"	"	600	106
"	"	600	107
"	"	600	108
"	"	600	109
"	"	600	110
"	"	600	111
"	"	600	112
"	"	600	113
"	"	600	114
"	"	600	115
"	"	600	116
"	"	660	117
"	"	695	118
"	"	625	119
"	"	600	120
"	"	600	121
"	"	610	122
"	"	600	123
"	"	600	124
"	"	630	125
"	"	630	126
"	"	600	127
"	"	600	128
"	"	675	129
"	"	645	130
"	"	660	131
"	"	600	132
"	"	680	133
"	"	645	134
"	"	660	135
"	"	660	136
"	"	660	137
"	"	660	138
"	"	630	139
"	"	630	140
"	"	630	141
"	"	650	142
"	"	600	143
"	"	600	144
"	"	600	145
"	"	600	146
"	"	600	147
"	"	600	148
"	"	600	149
"	"	600	150

עמוד 9

שטח עיקרי	שטח שירות	שטח המגרש	מס' המגרש	(המשך)
160	40	600	151	
"	"	640	152	
"	"	570	153	
"	"	600	154	
"	"	600	155	
"	"	630	156	
"	"	590	157	
"	"	590	158	
"	"	650	159	
"	"	675	160	
"	"	690	161	
"	"	560	162	
"	"	540	163	
		38,840 מ"ר	63 מגרשים	סה"כ

חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת החתום שזו תהיה
 כהואה עם רשויות הכנון הכוסמכות.
 החתימה הינה לברכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עכנו הסכם
 מתאים בגינו ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל
 בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוקה ורפ"י כל דין.
 בענין הסכמנו כמפורט בזה כי אם נעשה או יעשה על
 יזמו רכש בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 מאוחר על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
 אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ורפ"י כל דין,
 כל החתימה ניתנת אך ורק במקורה מבט חכונות.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 10 מרץ 1996 מחוז ירושלים

מ.מ.מ. - מחוז ירושלים
 מחוז ירושלים
 מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 כתובת: רח' בן יהודה 34, ירושלים
 טלפון: 02 224121

חתימת מגיש התכנית:
 מושב תרום
 ד.נ.
 טלפון: 02 913048

"ת.ר.ס."
 מושב תרום של הפועל הצעיר
 להתשובת הקלאית שאופיה ב"מ

B. K. ב.ק.
 החבר - לאדריכלות
 וניהול פרויקטים בע"מ

מיכה בן-נון
 אדריכל ומעצב סביבת
 ת.ד. 8097 ירושלים 91083

חתימת המתכנן:
 מיכה בן נון אדריכל, חב' ב.ק. אדריכלות בע"מ.
 כתובת: רח' לייב יפה 9 ירושלים.
 טלפון: 02 717980 פקס' 02 717980

תאריך:

מרץ 1995

TR-T.113

