

1702

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990:  
תכנית מס' מי/במ/725 - מושב ישעי  
שינוי לתכנית מס' מי/725 א'  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200

מס' 6  
ת"ר

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/במ/725 - מושב ישעי, שינוי לתכנית מי/725 א' ושינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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), נספח תנועה/מנחה בק.מ. 1:2500 (להלן: נספח התנועה).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 964 דונם.
5. מקום התכנית: התכנית משתרעת בתחום המועצה האיזורית מטה יהודה, שטח הידוע ברבים כמושב ישעי, בין קואורדינטות אורך: 147600 - 146100 ובין קואורדינטות רוחב 129300 - 128000. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד מאזור חקלאי למספר תחומי בניה - למגורים, לשצ"פ ולמבני צבור.
  - ב. קביעת הוראות בניה חדשות בתחומי המגורים השונים.
  - ג. התוית דרכים חדשות.
  - ד. ביטול חלוקה קיימת.
  - ה. איחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200, וכן חלות ההוראות של תכנית מס' מי/725 א', לרבות השינויים להן שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית זו.
8. הוראות 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. אזור חקלאי א': א. השטח המסומן בתשריט כפסים ירוקים באלכסון הוא איזור חקלאי א' וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי / 200.

10. אזור חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור חקלאי ב' המשמש למגורי העוסקים בחקלאות ולמכנים משקיים ולתכליות הבאות:
1. מבני מגורים, מבני קייט ומבני עזר חקלאיים.
  2. שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים, משחלות, חממות וכד'.
  3. לולים, מדגרות ובתי אימון, רפתות, דירים, אורוות וכד'.
  4. מחסנים.
  5. באיזור זה ובתחום של 50 מ' האחוריים של הנחלה ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 100 מ' מבתי המגורים, יותרו שימושים חורגים באישור הועדה המקומית.
- וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי/200 וכן חלות עליו ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (כעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים), שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר שטח עקרי + 40 מ"ר כשטחי שרות. במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים, לרבות שטחי מדרגות, (שטח עליית גג בגובה 180 ס"מ ומעלה יחשב כשטח עיקרי), מרפסות מקורת, ממ"ד חדרי הסקה ומחסנים. למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה. (יחידת הורים לא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עקריים ושטחי שרות).
- 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.
- ו. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרכס הגג.
- ז. קווי הבנין יהיו 5 מ' בחזית הקדמית, 6 מ' בחזית האחורית, 4 מ' בחזיתות צד. למעט בבנינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.
- ח. מרתפים: תותר קומת מרתף, 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' נטו, (פרט לממ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הקומה שמעליו הכל בכפוף לאמור בסעיף 10 (א) לענין חישוב שטחי הבניה.
- ט. גמר המכנים: אכן, טיח מותז, אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומר שונה.
- י. 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: עוזרד, אשחר  
 ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב -  
 תנאים מראש עם קק"ל.
3. חניה: בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה  
 ארצי - 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 30 מ"ר.  
 חניה מקורה תיכלל במנין השטחים למעט המקרים  
 בה התקיימו כל התנאים הבאים:  
 א. החניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש  
 למגורים.  
 ב. סככת חניה חכנה על גבי המגרש באחת  
 מפינותיו.  
 ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות  
 בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש  
 באופי וסוג חומרי הבניה.  
 4. היתרי בניה יוצאו לאחר אישורן של תכניות  
 הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

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

- א. השטח המיועד למגורים וגודל המגרשים כמסומן  
 בטבלה שבתשריט.  
 ב. בכל מגרש חותר בניית יחידת דיור אחת בלבד,  
 כאשר במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה  
 שבתחום מעטפת הבנין, כולל שטחים עיקריים + שטחי  
 שירות, (שטח עליית גג בגובה 1.80 מטר ומעלה יחשב  
 כשטח עיקרי), לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות,  
 מ"ד, חדר הסקה ומחסן. למעט מרתף שגובהו הפנימי  
 לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.  
 שטח יחידת הדיור הכולל לא יעלה על 200 מ"ר שטח  
 עיקרי + 40 מ"ר כשטחי שרות. חניה מקורה מותרת  
 בנוסף לשטח זה (בהחאם לסעיף 10, ט' 3).

מודגש בזאת כי הוראות סעיף 10 (א) דלעיל אינן  
 חלות על איזור מגורים א'.

- ג. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.  
 ד. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על  
 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל  
 נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר.  
 גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5  
 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.  
 ה. קווי הבנין: קו בנין יבחזית לפי המצויין  
 בתשריט קו בנין אחורי - 6.00 מ'.  
 קו בנין צדדי - 4.00 מ'.  
 חותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל-2 יחידות  
 מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת  
 להיתר בניה לשני המגרשים.  
 ו. מרתפים: תותר קומת מרתף, 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 2.20 מ' נטו, (פרט לממ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הקומה שמעליו הכל בכפוף לאמור בסעיף 11 (ב) לענין חישוב שטחי הבניה.

ז. גמר המבנים: אבן, טיח מותז עם אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומר שונה.

ח. תותר סטיה של עד 1.0 מ'  $\pm$  במפלס הדרכים המצויינות בנספח הפיתוח, במידה ותהיה סטיה במפלסי הדרכים, תעשה סטיה בשעור זהה במפלסי הפיתוח המחייבים ובגובה ה-0.00 של המגרשים.

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 לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם קק"ל.
3. חניה: בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב ע"פ התקן. ע"י בניית סככה לחניה לשני כלי רכב, כשטח מקסימלי של 30 מ"ר. חניה מקורה תיכלל במנין השטחים למעט המקרים בה התקיימו כל התנאים הבאים:
  - א. החניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש למגורים.
  - ב. סככת חניה תבנה על גבי המגרש באחת מפינותיו.
  - ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.
4. היתרי בניה יוצאו לאחר אישורן של תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

12. אזור מגורים ב': השטח המסומן בתשריט בצבע כחום כהיר הוא איזור מגורים ב'. וחלות עליו ההוראות לפי מגורים א'.

13. שטח לבנייני צבור: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני צבור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. כשטחים אלה חותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת רווחה, בריאות, חברה ושרותים, משרדי המושב ומשרדים נלווים וכיוצא באלה.
- ב. יהיה מותר 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.
- ד. הוראות בגין אחוזי בניה וקווי בנין יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי / 200.

ה. הוראות סעיף 10 (ט) לעיל לגבי תנאים למתן היתר חלים גם על שטח זה, למעט חניה - לפי התקן.

14. שטח ציבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחים צבוריים פתוחים, וחלות עליהם ההוראות הבאות: בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינות, הקמת מתקני מחנאות לרווחת הצבור.

15. שטח פרטי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בפס ירוק כהה הם שטחים פרטיים פתוחים עם זכות מעבר לציבור, בשטחים אלה לא תותר כל בניה למעט התווית שבילים, גינות, מתקנים הנדסיים, מגרש משחקים ומחנאות.

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

17. מניעת שפכי עפר: תנאי לתחילה עבודות עפר יהיה תאום מיקום שפיכת עודפי העפר עם הועדה המקומית.

18. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם הכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תעובר לביצוע כספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מבוססים על מדידה גרפית, כטיה של עד 3% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

19. חוקף התכנית: כתחילת ביצוע של התכנית תחשכנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשה שעפ"י התכנית.

20. מתקנים הנדסיים: השטחה הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים ויהווה איזור למתקני מים - בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מי/200.

21. מסילת ברזל: בניה וסלילת דרכים כחחום קו הבנין של מסילת הברזל המסומן בתשריט מחייב אישור ותאום מוקדם עם רשות הנמלים והרכבות.

22. חלוקה מחדש: התכנית כוללה בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' פרק 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 תהעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

23. שיפוי : יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית כגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מחאים, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לוועדה המקומית.

23. שיפוי :

24. חתימות :

ישעי

מושב עובדים של הפועל המזרחי  
התחייבות חקלאית מחויבת עליה

*[Handwritten signature]*

יזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מטה יהודה

תכנית מס' 725/א.מ.א. (מ.א.מ.)  
הועדה המקומית בישיבתה ה- 458  
מיום 6.9.92 החליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

מהמ"ס הועדה יושב ראש הועדה

מגיש התכנית :

אין לנו תביעה כלשהי לנזק או לנזק  
התחייבות הינה לצדדי תכנון המוסכמות.  
התכנית כל ענייני התכנית או לכל בעל ענין אחר  
המכונים בליטו הווי והתחייבות זו באה במקום הסכמת כל  
כל חוזה ופסי' כל דין.  
לשם הסכם בגין השכח הגלול בתכנית אין בהתייחסו  
על התכנית הכרה או הודעה בקיום הסכם באמור ו/או  
ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
החזרה על פיו וזכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות  
החזרה הטובה נקמה אך ורק כנגד מי שרכש  
כשן התחייבות נקמה אך ורק כנגד מי שרכש

מ"מ  
מקום צדדים  
מקום צדדים  
מקום צדדים

בעל הקרקע :

דניאל מטלון - חייב נכץ  
תכנון חבנים, תאום ופיקוח  
רח' תרצה 24, רמת גן  
טל' 6778366, 6766541

עורך התכנית :

725/א.מ.א.  
6778366