

100708

מרחב הכנון מקומי מטה יהודה

מכניה בנין עריט בסדרת מס. 215/מ

צור הדסה - סלב א

1. **שם התכנית:** תכנית זו הקראת מ.ב.ע. מפורטת "צור הדסה - סלב א".
2. **הדריט התכנית:** החכמים המפורק, להלן "החשריט", יהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בכל העניינים הכלולים בחשריט ובתכנית.
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בחשריט יהווה את גבולה של התכנית.
4. **מקום התכנית:** מחוז ירושלים  
מועצה אזורית מטה יהודה  
צור הדסה (אין חלוקה לבושים).  
חלקי כתר מנדטורי - אל קבו, ואדי מוכין וראס חבו עמר
5. **שטח התכנית:** 564 דונם בקירוב
6. **שטח התכנית:** תכנון מפורט כולל:  
א. חזרי פגורים  
ב. כשחים לבניינים סיבוריים  
ג. כשחים סיבוריים מתוחים פגרי פכאקים וטבילים.  
ד. מערכת דרכים.  
ה. מרכז אזורי וביה-טמר.
7. **בעל הקרקע והיוזם:** מנהל מקרקעי ישראל
8. **המחנן:** ס.הרונומן בע"מ אדריכלים, מחנני עריט, אדריכלי נזף.
9. **כתימת לתכנית:** על שטח התכנית תחולנה כל הוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' 200 ותכנית מתאר מקומית צור הדסה מס' 167, בנוסף להוראות תכנית זו. נכץ כל המיקומים שאוכרו ויאושרו לתכנית הנ"ל.
10. **התקלה:** הכטה המיועד לררכים, כשה סיבורי מתום, סבילי הולכי רגל וטחחים לבנייני סיבור יומקשו לסי חוק התכנון ותכניה משכ"ת - 1968 ססיף מס. 108.

הועדה המקומית לבנין ולתכנון ערים  
מטה - יהודה

תכנית: מ.ב.ע. מס' 215/מ

הועדה המקומית בישיבתה ה- 106

ביום 15/2/79 התליטה להסגיר את התכנית למשרת לעיל.

מחנן: ס.הרונומן יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבנין ולתכנון ערים  
מטה - יהודה

נחקבל ביום 16/6/74

נכץ מס' 215/מ

11. טבלת חלוקת המשוררים:

סוג הבניין	כסה		שטח מגרש (מ"ר)	מספר מגרש	הצבע בהשריט	המספר
	במחזורים	בדונמים				
חד משטחתי	41.00	291.60	650 - 1400	267 מגרשים כסה: 1-50, 52-268	צהוב	מגורים א1
חד משטחתי	5.50	31.00	650 - 1050	34 מגרשים כסה: 269 - 302	צהוב כהה	מגורים א2
פקבצי בתים	6.80	35.50	1250 - 3600	17 מגרשים כסה: 51, 303-310	כהול	מגורים א3
בתים סוריים	3.20	19.00	19000	1 מגרש כסה: 319	כהום	מגורים א4
	0.70	4.00	1200 - 1400	3 מגרשים כסה: 320-322	כהום מוחתם כהום	כסה בניני צבוי
	3.00	16.80	4300, 12500	2 מגרשים כסה: 323 - 324	צהוב מוחתם כהור	כסה מגרשים מיוחדים
	9.50	53.30			ירוק בהיר	כסה צבוי כהום
	1.00	6.10			ירוק כהה חום אדום	כסיל הולכי רגל דרכים קיימות ירכים מוצעות
	20.90	117.80				שטח פרצי אזורי
	4.50	25.6	25600	1 מגרש כסה: 325	כהום כהום בארבעון	כסה בית טמר
	4.20	24.5	24500	1 מגרש כסה: 326	כהום מוחתם כהום כהה	
	100.00	100.20		320 מגרשים		

12. תיזור פגורים א1 פגורים לבניה חד משטחית 1-2 קומות:

- 12.1. תיזור פגורים א1: כל השטחים הצבועים בהשריט בצבע צהוב יהיו תיזור פגורים א1.
- 12.2. פס. בתים על מגרש: על כל מגרש פומר להקים בית גחד בלבד למגורים וכן בנין קור גחד.
- 12.3. כסה מגרש סינימלי לבניה לה כסה מ-650 מ"ר: א. שטח מגרש סינימלי לבניה לה כסה מ-650 מ"ר ב. כגור שטחו קטן ממוצאו בהקעה או רכיבה למרכי סימול, כהום לטח המינימלי הצפור, בהיה חופרה המקומית רשאים לרמות בו פגור פניה.
- 12.4. כרונות: הכרונות המינימליים יהיו כולקמן - כרונות קינתי 5 כהר, פרוזה בדי 4 מ' וכרונות צהורי 5 מ'.
- 12.5. קעורי בנייה: על פגור מוחי לבנות 20% בקומה גחד ו-30% כהם קומות.
- 12.6. גובה הבניינים: א. לה יוקם כל כונה כמספר קומות הקולח על לחים או בגובה הקולח על 7 מ' מנכדי אנכיים מכל קומה של המכסין, להנמיך חגב, על הקרקע. ב. התקנות לה יכללו במגבלות גובה הבניינים ומתבר להם לבלוט מכל הכונה המובבל.
- 12.7. בנייה כל כסודית: לפי חוקי בנייה כל כסודית.

12.8. חופר בנייה: הבניינים, כולל בנייני עזר יבנו ממבני מסווגים במבנים המסווגים בלבד.

12.9. מבנה הגובה: כל הגובה יהיו גובה בשני טווחים בלבד.

12.10. פקודת: כל גב שיש עליו גובה קבוע בדרך כלל יהיה מוקף במעקה שלם סגור לא יפחת מ- 0.9 מ'. טווח הלק בניין לא יבלוט מעל גובה המעקה מרש לפחות אחד המודעות.

12.11. פתקים על הגב: דורי מים ודורי כחץ יוקמו הקיר הבין וגם יש מעקה לגב לא יבלוט מעל גובה המעקה.

12.12. קירות חומכים: קירות חומכים יבנו ממבני טבעיים בלבד.

12.13. מחקרים במגרסים: א. בכל מגרס יוחקן מגרס חניה או מבנה לחניה כחלק בלתי נפרד ממבנים הבניינים. ב. בכל מגרס יוחקן מחקן אחת נחיד למי דריכת מהגדר המועצה.

12.14. בנייני עזר: א. למרות האמור בפסק 12.4 תותר הקמת בניין עזר אחד בכל מגרס בתוך המרווחים.

ב. ניתן להצמיד טני מבני עזר על גבול מגרסים שכנים למבנה אחד.

ג. לא יוקם כל מבנה עזר בגובה העולה על 2 מ'.

ד. בנייני עזר יבנו ממבני טבעיים מסווגים במבנים בלבד.

ה. כל גובה בנייני העזר יהיו גובה בשני טווחים בלבד.

13. חזור מגורים 2א - מגרסים לבנייה חד-משטחית בקומה אחת בלבד

13.1. חזור מגורים 2א: כל הכתמים הצבועים בחריט בצבע צהוב כזה יהיו חזור מגורים 2א.

13.2. מס. בחיס על מגרס: על כל מגרס מותר להקים בית אחד למגורים וכן בניין עזר אחד בלבד.

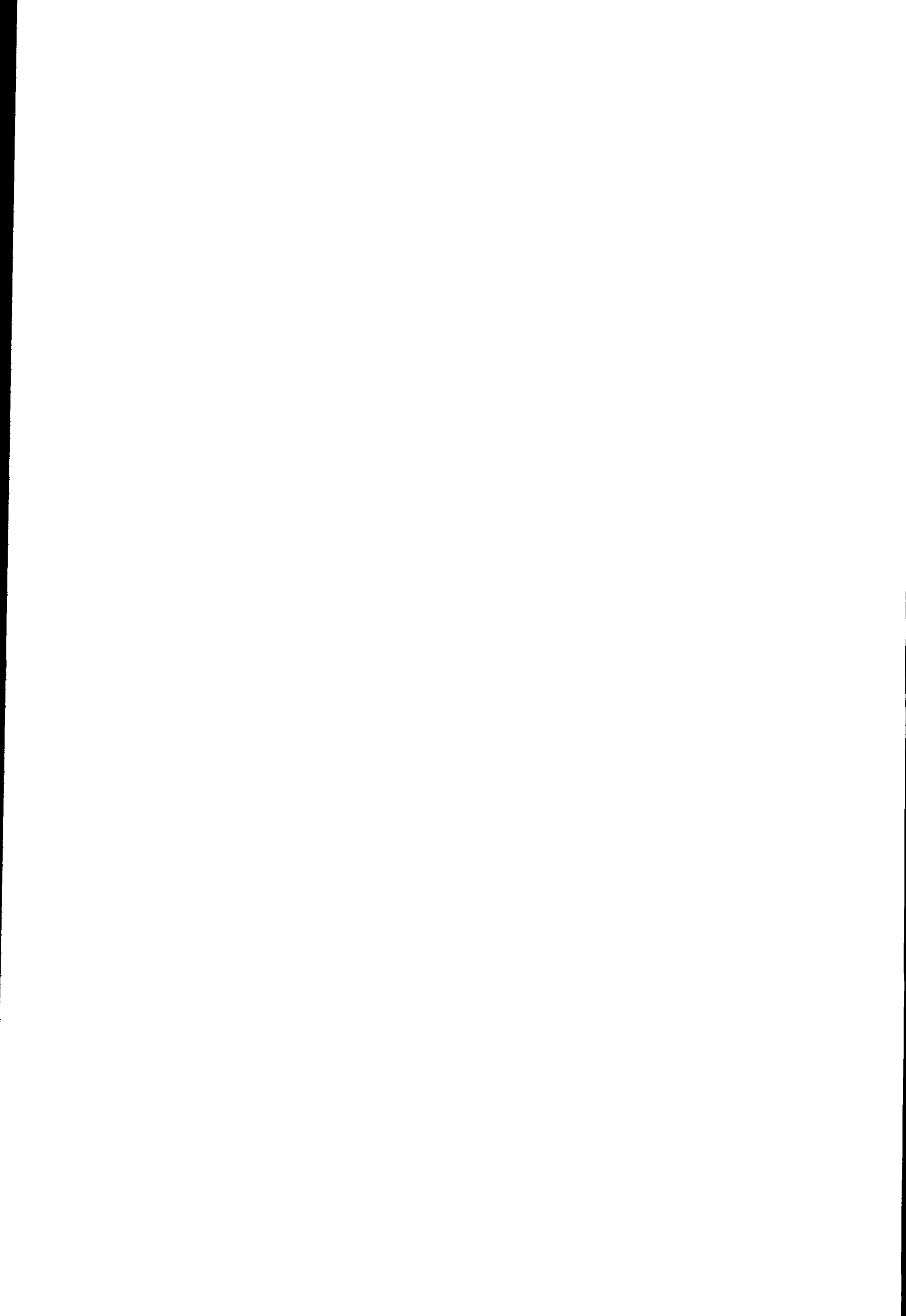
13.3. כח מגרס מינימלי: א. כח מגרס מינימלי לבניה לא יפחת מ- 650 מ"ר. ב. מגרס שכתמו יקטן ממוצעת המסעקה או רכיבה לצרכי ציבור, מהחם לכתמו המינימלי המפור, תהיה הועדה המקומית רשאית לרדום בו פגור בנייה.

13.4. מרווחים: המרווחים המינימליים יהיו כדלקמן: מרווח קדמי 5 מ', מרווח מדי 4 מ' ומרווח אחורי 5 מ'.

13.5. עמודי בנייה: על מגרס מותר לבנות 25% בקומה אחת.

13.6. גובה הבניינים: א. במזרח זה מותר לבנות בחיס בקומה אחת בלבד ובגובה שאינו עולה על 4 מ' הנמדד ממכים מכל עקודה כל הבניינים להוציא הגב, על הקרקע. ב. המעקום לא יכלול הגבלת גובה הבניינים ומותר להם לבלוט מעל גובה המוגבל.

13.7. בניה על עמודים: למ מותר בניה על עמודים במזרח מגורים 2א.



13.8. חופר גזיה: הכניסנים, כולל בנייני עזר, יבנו מאבן טבעיה מסוחתת בנדבכים אטקסיס בלבד.

13.9. מבנה הגנות: כל הגנות יהיו גבות בסוף טווחים בלבד.

13.10. מעקות: כל גג שיש עליו גיכה קבועה בדרך כלשהי יהיה מוקף במעקה שלם סגובה. אינו פחות מ- 0.9 מ'. שום חלק צנין לא יבלוט מעל גובה המעקה מרט לפחות חדר המדרגות.

13.11. מתקנים על הגג: דודי מים ודודי אש יוקמו בקיר מבן ואם יש מעקה לגג לא יבלוט מעל גובה המעקה.

13.12. קירות חומכים: קירות חומכים יבנו מאבן טבעיה בלבד.

13.13. מתקנים במגרסים: א. בכל מגרס יוחקן מחקן אכסה חקני אחיד למי דרישה מפגרת המועצה. ב. בכל מגרס יוחקן מגרס הציה או מבנה להציה כחלק בלתי נפרד מחכניה הקציה.

13.14. בנייני עזר: א. למרות האמור בסעיף 13.4 הוחר הקמת בניין עזר אחד לכל מגרס בחוף המרווחים. ב. ניתן להצמיד שני בנייני עזר על גבול מגרמים שכנים למבנה אחד. ג. לא יוקם כל מבנה עזר בגובה העולה על 2.20 מ'. ד. בנייני עזר יבנו מאבן טבעיה מסוחתת בנדבכים אטקסיס בלבד. ה. כל הגנות של בנייני העזר יהיו גבות בסוף טווחים בלבד.

14. אזור מגורים 3 - מגרמים לפקבני בחים

14.1. אזור מגורים 3: כל השטחים האבועים בהשרים בצבע כחול יהיו אזור מגורים 3.

14.2. מס. בחים על מגרש: על המגרמים המיועדים כחכניה באזור מגורים 3 יבנו פקבני בחים לפי הפרוט האמור בטבלה הבאה:

מספר מגרם	שטח המגרם (בדונם)	מספר יחידות	
		מכסימלי	מינימלי
51	2.0	7	4
303	3.6	12	6
303	2.4	8	4
305	1.7	6	3
306	2.8	9	5
307	2.1	7	4
308	2.4	8	4
309	1.5	5	2
310	2.4	8	4
311	1.25	4	2
312	1.0	6	3
313	1.8	6	3
314	2.8	9	5
315	1.5	5	2
316	1.8	6	3
317	2.1	7	4
318	1.5	5	2
סה"כ	39.50	118	60

- 14.3. רישום: הבחיים ירשמו כביה כסותף ופותר לקבוע הצמחה בפגוריים ליהיה הרשום.
- 14.4. הגבלות בניה: לכל יחידת פגוריים הסיכה להיות לפחות קיר כסותף אחד עם יחידת פגוריים טכנה.
- 14.5. הגבה חכניה בניה: על כל אחד מהפגוריים המסווגים כאזור פגוריים 30 קובט וחאוטה חכניה בניה אחת לכל הבניה בכל המגרת.
- 14.6. פרואהים: המרווחים המינימליים יהיו כדלקמן - מרווח קוטי ומחורף - 6 מטר מרווח צדדי למזון המגה המיפגוריים החתונה - 35 מטר המרווח הצדדי הטני - 6 מטר. על מגרת פותר לבנות 20% בקומה אחת 30% בתי קומות.
- 14.7. טעורי בניה: א. לא יוקם כל מבנה בטמטר קומות העולה על פחיים או בגובה העולה על 7 מ' הנפרד אנכית בכל נקודה כל הבניין, לחוצים הגג, אל הקרקע. ב. המעקות לא יכללו במגבלה גובה הבניינים ופותר להם לבלוט מעל לגובה המוגבל.
- 14.8. גובה בניינים: לא תותר בניה על שטחים.
- 14.9. בניה על שטחים: הבניינים, כולל בנייני העזר, יבנו מחוץ טבעיה מסותחת בנדבכים אפסיים בלבד.
- 14.10. חופר בניה: כל הגבות יהיו בגוה בטון שטוחים בלבד.
- 14.11. מבנה הגבות: כל גג טיט אליו גיטה קבועה בדרך כלשהי יהיה מוקף בטעקה סלם טנכהו טינו מחות 0.9 מ'. טום חלק בנין לא יבלוט מעל גובה הטעקה טרט לפוצם חדר הפדרגות.
- 14.12. טעקות: א. דודי מים ודודי טגט יוקמו בקיר אבן ואם יט טעקה לגב לא יבלוט מעל גובה הטעקה. ב. לכל מקבץ בתיס תוצב טנסנת טלויזיה אחת בלבד.
- 14.13. פתקנים על הגב: קירות חוטכים יבנו מחוץ טבעיה בלבד.
- 14.14. קירות חוטכים: א. בכל מגרת יומקן מגרת חניה או מבנה להגניה כחלק בלתי נטרד מחכניה הבניין. ב. בכל מגרת יומקן מחוץ המגה הקצט החסר לפי דריטה מהנדס המועצה.
- 14.15. פתקנים במגרתים: א. למרות המפור בטעף 14.5 תותר הקמה בניינים עזר אחד לכל יחידת פגוריים בחוף הפרואהים. ב. ניחן לחצמיד מבנה עזר לפבנה אחד. ג. לא יוקם כל בנין עזר גלל בגובה העולה על 2.2 מ'. ד. בנייני עזר יבנו מחוץ טבעיה מסותחת בנדבכים אפסיים בלבד. ה. כל גבות בנייני העזר יהיו בגוה בטון שטוחים בלבד.
- 14.16. בנייני עזר: 6/...

15. תזוז פגורים א4 - פגור לבתים טוריים

- 15.1. תזוז פגורים א4: כל הכספים העבוקים בתקדים בצבע כחום יהיו תזוז פגורים א4.
- 15.2. מט. בתים על פגור: א. מספר בתים על פגור לפי תכנית בינוי פגורית. ב. מספר יחידות הדיור במתחם המיוחד כחזור פגורים א4 לא יעלה על 50 יחידות דיור.
- 15.3. הגבלות בניה: א. הבתים הטוריים יבנו במקביל לקווי הגובה בלבד. ב. לכל יחידת פגורים חייבים להיות סניטקירצת מסוממים עם יחידת פגורים שניה, להוסיף גם יחידות הדיור החיצוניות להם רק קיר משותף אחד.
- 15.4. הגבה תכנית בניה: לכל המתחם הפועד כחזור פגורים א4 מוגט וחוקר תכנית בהת לכל הבניה.
- 15.5. טח סרטי פתוח: במרכזו של המתחם ובטיגה של הגבעה יקבע טח פתוח סלג יקסן 6 דוגט, אשר ישמש כגן מטופף עבור כל יצירי המתחם. בטח זה לא תופר כל הלוקח ולא יהיו רטטים לקבוע הצמדות בקרקע והוא יטור רכוש מטופף כל כל הדיירים.
- 15.6. פרוזחים: הפרוזחים המינימליים יהיו כדלקמן - פרוז קרמי 5 מ', פרוז צרדי 6 מ' ופרוז אחורי 6 מ'.
- 15.7. סיקורי בניה: על המגרש מותר לבנות 20% בקומה אחת ו-30% בטהי קומות.
- 15.8. גובה הבניינים: א. לא יוקם כל מבנה במספר קומות העולה על שתיים או בגובה העולה על 7 מ', הנמדד מנכיה מכל נקודה של הבניין, להוציא הגג, אל הקרקע. ב. המעקות לא יכללו המגבלה גובה הבניינים ומותר להם לבלוט מעל לגובה המוגבל.
- 15.9. בניה על עמודים: לא תותר בניה על עמודים.
- 15.10. חופר בניה: הבניינים, כולל בנייני עזר, יבנו באבן טבעית מסוממת בנדבכים ומקיים בלבד.
- 15.11. מבנה הגבוה: כל הגבות יהיו גבות בטון שטוחים בלבד.
- 15.12. מעקות: כל גג שיש אליו גיטה קבועה בדרך כלשהי יהיה פוקף במעקה שלם סגובה לא יפתח מ-0.9 מ'. טום חלק בנין לא יבלוט מעל גובה המעקה טרם למוצט חדר המדרגות.
- 15.13. מתקנים על הגג: א. דודים פיס ודודי טחט יוקמו בקיר אבן ואם יט מעקה לגג לא יבלוט מעל גובה המעקה. ב. לכל ביה טורי תוצב מנסנת פלויזיה אחת בלבד.
- 15.14. קירות חומכים: קירות חומכים יבנו מתבן טבעית בלבד.
- 15.15. מתקנים בפגוריים: א. בתזוז פגורים א4 יתקנו פגוריים חנייה או מבני חנייה כחלק בלתי נפרד מהכנית הבניין. ב. לכל ביה טורי יוחקן מחקן גשמה חקני אחיד לפי דרישת מהנדס המועצה.

- א. לפרוץ המגזר כספית 19.6 חותר הקמה בניין עזר כחון המרווחים.
- ב. לא יוקם בניין עזר בצד הבניין הגובל עם הכח המרטי-המחנה.
- ג. לא יוקם בניין עזר בגובה העולה על 2.20 מ'.
- ד. בנייני עזר יבנו במבן טבעית מסומנת במדבכים הפקיים בלבד.
- ה. כל גובה בנייני העזר יהיו גבוה בסוף השוחים בלבד.

19.16. בנייני עזר:

- א. פגריט מספר 320 ו-322 פיועדים לחקמה בנייני ילדים.
- ב. פגריט מספר 321 פיועד לחקמה ביה כנסת בן שני גולמנה הסילה ומקורה.

16. שטח לבנייני איבור:

- א. במחמת חותר הקמה כל מוסדות ומפעלים פיוחדים כגון ספסיון, ביה-טבות וכיוצא.
- ב. חלוקתם של מגרטים אלה יקבע בהכניה בניין ערים מפורטת שחלול סירות חכניה בניין.
- ג. גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות או בגובה העולה על 7 מ' הנמדד הנכיה מכל נקודה של הבניין, להוציא הגב, אל הקרקע.
- ד. שיעורי הבניה המירביים במגרטים אלו לא יעלו על 20% לקומה אחת וסה"כ 40%.

17. פגריט פיוחדים:

- א. מדרך מספר 1, השדרה המרכזית לא תהיה גישה יסירה לפגריטם.
- ב. דרכים 2-36 הינם רחומות פנימיים גוד יסדהו בפסידיון עם הפגריטם.

18. דרכים:

- א. במחמת חותר הקמתם של מבנים למסחר, עסקים וסירותים ציבוריים ואישיים כגון מבני מסרדים, בריאות, הרבוח, מרכז מסחרי וכיוצא באלו.
- ב. חלוקתם של מגרטים אלה יקבע בהכניה בניין ערים מפורטת שחלול סירות חכניה בניין.
- ג. גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות או בגובה העולה על 7 מ' הנמדד הנכיה מכל נקודה של הבניין, להוציא הגב, אל הקרקע.
- ד. שיעורי הבניה המירביים במגרטים אלו לא יעלו על 20% לקומה אחת וסה"כ 40%.

19. שטח לפרכו אזרחי:

- א. במחמת חותר הקמתם של בתי ספר, מחנני ומגריט ספורט וכיוצא באלה.
- ב. חלוקתם של מגרטים אלה יקבע בהכניה בניין ערים מפורטת שחלול סירות חכניה בניין.
- ג. גובה הבניינים לא יעלה על שתי קומות או בגובה העולה על 7 מ' הנמדד הנכיה מכל נקודה של הבניין, להוציא הגב, אל הקרקע.
- ד. לפני הוצאת היתרי בנייה לבניי מגורים, יש להמציא חכניה מאושרת למבנה ביה-ספר.

1965-10-11

20. שטח לבנייני:

215-14

212

21.5.74

החליטה להפקיד את

יחידת ראשונה

10-11-74

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התימתנו עליה אינה מקנה כל זכות לבעל התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וכל עוד לא נחתם הסכם מתאים על ידי שני הצדדים.

מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: 24. VI. 1974



**חתימת מינהל מקרקעי ישראל**  
**על תכנית זו היא לצורך הגשה**  
**לועדות התכנון בלבד, ואין**  
**להוציא רשיון בניה אלא לפי**  
**אשור נפרד.**

תאריך: 24. VI. 1974

חתימה

1965-10-11

21. שטח לבנייני:

215-14

232

14.1.75

החליטה לקבל

יחידת ראשונה

10-11-74