

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990  
 תכנית מס' מי/כמ/278 א' - מושב מטע  
 שינוי לתכניות מס' מי/278  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי / 200

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי/כמ/278 א' - מושב מטע, שינוי לתכנית מס' מי/278, ושינוי תכנית 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. 1:1250 (להלן התשריט) וגליון נספח פיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח פיתוח).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 500 דונם.
5. תחום התכנית: התכנית משתרעת כתחום המועצה האיזורית מטה יהודה, שטח הידוע ברבים כמושב מטע, בין קואורדינטות אורך 156450 - 155600 ובין קואורדינטות רוחב 124450 - 125550 הכל ע"פ גבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א - שינוי יענה מאיזור חקלאי משצ"פ ומבני צבור, לאיזור - למגורים, למשקי עזר ולשטח מבני צבור.
  - ב - קביעת הוראות בניה.
  - ג - התווית דרכים חדשות והתחבת קיימות.
  - ד - חלוקה חדשה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות הוראות תכניות מס' מי/278. למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור וכל המצויין 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. תנאים למתן היתרי בניה:
  1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת הפתרון לכיוב בתיאום ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
  2. הגשת תכנית פיתוח לועדה המקומית, כהלל מפלסים וכד' בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
10. אזור חקלאי א': השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ובאלכסון הוא איזור חקלאי א' וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי / 200.
11. אזור חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור חקלאי ב', המשמש למגורי העוסקים בחקלאות ולמבנים משקיים ולתכליות הכאות.

1. מכני מגורים, מכני קייט ומכני עזר חקלאיים.
  2. שמוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים, משתלות, חממות וכיוצא בזה.
  3. לולים, מדגרות ובתי אימון.
  4. מחסנים.
- וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי/200, וכן חלות עליו ההוראות הבאות:
- א. ככל מגרש בשטח זה תותר הקמת 3 יחידות דיור כשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים), שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר שטח עקרי+40 מ"ר מהשטח העקרי כשטחי שרות.
  - למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.
  - ב. תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות במבנה אחד (במבנה נפרד או בצמוד למבנה אחר במגרש).
  - ג. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה מגרש אחד לענין זכויות הבניה האמורות בסעיף 11 (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.
  - גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרכס הגג.
  - ו. קווי הבנין יהיו 5 מ' בחזית בקדמית, 6 מ' בחזית האחורית, 4 מ' בחזיתות צד. למעט בבנינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.
  - ז. 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 למ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 11 (א) דלעיל לענין חישוב שטחי הבניה.
  - ח. גמר המבנים: אכן ו/או טיח עם אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומר שונה.
  - 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 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: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית 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 תבנה על גבול המגרש באחת מפנינותיו

ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים  
המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג  
חומרי הבניה.

12. אזור מגורים א': השטח המסומן בתשריט כצבע כתום הוא איזור  
מגורים א', וחלות עליו ההוראות הבאות:  
א. השטח המיועד למגורים וגודל המגרשים כמסומן  
בטבלה שבתשריט.

ב. ככל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת כלכד, אשר  
שטחה הכולל לא יעלה על 240 מ"ר (שטחים עיקריים +  
שטחי שרות). כמנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה  
שבתחום מעטפת הבנין - לרבות שטחי מדרגות, שטח עלית  
גג מעל 1.80 מ', מרפסות מקורות, חניה מקורה, ממ"ד,  
חדר הסקה ומחסן. למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על  
2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.  
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.

ה. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר  
מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.  
ו. קוי הבנין: קו בנין בחזית לפי המצויין בתשריט  
קו בנין אחורי - 4.00 מ'.  
קו בנין צדדי - 3.50 מ'.

ז. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל-2 יחידות  
מגורים בקיר משותף כתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר  
בניה לשני המגרשים.

ח. מרתפים: תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת  
לקומת המגורים כתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-  
1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.  
ט. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר (פרט לממ"ד),  
וכתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל  
ככפוף לאמור בסעיף 12 (ב) דלעיל לענין חישוב שטחי  
הבניה.

י. גמר המבנים: אבן ו/או טיח עם אפשרות לאלמנטים  
ארכיטקטוניים מחומר שונה.

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

יב. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי להגשת היתר בניה למגרש הראשון יהיה הגשת

תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. של 1:500 לכל

המגרשים החדשים לאישור הועדה המקומית התכנית

תכלול את מפלס ה-0.00 של כל המגרשים החדשים,

מפלסי כבישים, קירות תמך וחניות.

2. 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 תומכים,

שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני

עזר, מתקני שרות וחניה.

3. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר

ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם קק"ל.

4. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניה כלי רכב ע"י בניית סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר, לשני כלי רכב. חניה מקורה תכלול במנין השטחים למעט במקרים בהם התקיימו כל התנאים הבאים:
- א. החניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש מגורים.
  - ב. סככת החניה תבנה על גבול המגרש באחת מפינותיו.
  - ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות כנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.

13. איזור משקי עזר: השטח המסומן בתשריט כצבע כתום עם פסים ירוקים אלכסוניים - הוא איזור מגורים לבעלי מקצוע וחלות עליו ההוראות של איזור מגורים א'.

14. שטח לבניני צבור: השטחים המסומנים בתשריט כצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני צבור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. בשטחים אלה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, רווחה, בריאות, חברה ושרותים קהילתיים. משרדי המושב ומשרדים נלווים וכיוצא באלה.
- ב. יהיה מותר לכלול במבנה אחד מספר שמושים כמפורט לעיל, במדה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית כינוי ופתוח בק.מ. שלא יקטן מ-1:250 כולל טבלת שטחים, מס' קומות, חומרי גמר, פתרון ביוב וכד' כולל פתרון חניה לפי תקן. יותר להקים מבנים בשתי קומות ומרתף כאשר סך % הבניה יהיה 50% מהשטח המיועד לבניני צבור כולל שטחים עקריים ושטחי שרות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים.

15. שטח פרטי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט כצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה הם שטחים פרטיים פתוחים וחלות עליהם ההוראות הבאות: בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, התווית שכיילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות.

16. איזור ספורט: השטחים הצבועים בתשריט כצבע ירוק בהיר מותחם בקו חום כהה, הוא איזור ספורט וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטחים אלה תותר הקמת מבנים ומתקנים לצורכי ספורט ונופש פתוח. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנית כינוי ופיתוח בק.מ. שלא יקטן מ-1:250 כולל טבלת שטחים, מספר קומות, חומרי גמר. פתרון ביוב וכד' וכולל פתרון חניה לפי תקן.

תותר הקמת סככה לחניה כחלק מתכנית הכינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. יותר להקים מבנים בשתי קומות ומרתף כאשר סך % הבניה יהיה 50% מהשטח המיועד לאיזור ספורט, כולל שטחים עקריים ושטחי שרות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים.

17. מבנים לשימור:  
מכנה וכו' קים אלכסוניים בצבע שחור הנו מכנה לשימור, בית הכנסת (מגרש 302) ובית האבן הערבי (מגרש 117) הנס מבנם לשימור כל שינוי בהם יתואם עם הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.
18. קו בנין מדרך איזורית:  
קו מרוסק בצבע אדום הנו קו בנין מדרך איזורית ומהווה תחום אסור בכניה עפ"י חמ"א 3.  
כל המבנים הקיימים בתחום זה ביום אישור התכנית ישארו ויותר בהם שמוש חורג עפ"י אישור הועדה המקומית אך לא תותר כל בניה חדשה ו/או הרחבה של מבנים קיימים בתחום זה.
19. הפקעה:  
השטחים המיועדים לשטחי ציכור מיועדים להפקעה והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
20. תשתיות:  
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
21. ביוב:  
לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא תכנית ביוב מאושרת לישוב כולו, באישור המשרד לאיכות הסביבה והאחראי לנושא מטעם משרד הבריאות.
22. ביצוע התכנית:  
מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לכיצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מבוססים על מדידה גרפית, סטייה של עד 3% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.
23. חלוקה מחדש:  
התכנית כוללת בין היתר 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 הועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
24. תוקף התכנית:  
כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר עבור הקמת 20% מסך יחידות הדיור החדשות שעפ"י התכנית.

25. שיפוי : יזם התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות.

26. חתימות :

*[Handwritten signature]*

**מפע**  
מושב עובדים להתישבות  
חקלאית שחופית בע"מ

.....: יזם התכנית

*[Handwritten signature]*

**מפע**  
מושב עובדים להתישבות  
חקלאית שחופית בע"מ

.....: מגיש התכנית

משרד המנוח מתחזק ירושלים

מס' 1078 / 11/14

4.698

דניאל מטלון - חייב כץ

תכנון מבנים, תאגיד ופיקוח

רח' תרצה 24 רמת גן

טל' 6778366, 6766541

אין לבחור...  
הוצאת שטח...  
התישבות...  
ל זכות ליהוד...  
התכנית...  
הקצאה...  
ל זכות...  
כל חוות...  
לשמן הסר...  
דינו הסכם...  
על התכנית...  
ויתור על...  
הוצאת הע...  
שכן המי...  
מינהל מ...  
מרחז ירושלים

בעל הקרקע

עורך התוכנית: המקומית לתכנון ולבניה

מטה יהודה

תכנית מס' 278 / 11/14

הועדה המקומית בשיבתה ה- 459

מיום 20.9.92 החליטה להמליץ

להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

מהנדס הועדה

יושב ראש הועדה