

1-2163

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

מושב נס הרים

תוכנית מתאר מס' מי/845/א'

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה

ולתב' מס' מי/במ/845

(שינוי תכנית מתאר)

היודם והמגיש : מושב נס הרים והועדה המקומית
מטה יהודה

המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
רחוב הארבעה 10 תל-אביב, טל' 03-5615454
אדר' נדב גוטליב

1/1998

עדכון: 8/1998

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטת יהודה

מושב נס הרים

תכנית מתאר מס' מי/845/א'

שינוי לתכנית המתאר המקומית מס' מי/200 מטת יהודה ולתכ' מס' מי/במ/845 (שינוי לתכנית מתאר)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מי/845/א' שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 ולתכנית מס' מי/במ/845 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 8 דפי הוראות לתכנית. (להלן-" הוראות לתכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן-"התשריט").
ג. נספח בינוי מס' 1 הכולל תכניות בנוי המגרשים בק.מ. 1:500.
ד. נספח ביוז מס' 2 בק.מ. 1:1000.
3. מקום : מחוז ירושלים
נפה : ירושלים
מ.א. מטת יהודה
מושב נס הרים : מקום חלקי גושים
29786, חלקות (חלק) : 5, 6, 10
29787, חלקה (חלק) : 5 : וחלקות
128000 ÷ 127725 ; 156100 ÷ 155800 : קאורדינטות
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט
5. שטח התכנית : כ-12.18 דונם
6. כפיפות התכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטת יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות-שבתכנית מס' מי/במ/845, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מס' מי/200 ותכ' מס' מי/במ/845 תכרענה הוראות תכנית זו.
7. מטרות התכנית : חלוקת מגרשים חדשה, כולל שינוי אזור חקלאי ל-14 מגרשים חדשים - מגורים א', וכן שינוי אזור חקלאי לש.פ.פ.
8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות הוראות תכנית זו.

9.1. אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום)
על אזור זה חלות ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטח בניה מותר לכל יחידת דיור יהיה עד 200 מ"ר (שטח עיקרי ושרות) כולל מרחב מוגן, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה) וחניה מקורה. תותר הקמת מרתף בשטח שאינו כלול בשטח הנ"ל. המרתף לא יבלוט מקו קירות חוץ של הבנין ושטחו יהיה עד 25 מ"ר שיכללו במנין שטחי השרות.

ב. קוי הבנין הצדדיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-3.5 מ'. שאר קוי הבנין עפ"י הרשום בתשריט (דאה גם טבלה בסעיף 11).

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

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

ה. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.0 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 לרום גג הרעפים.

הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.0 מטר.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מרחב מוגן, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר.

ז. שטח שרות: לא תותר הקמתם של מבני עדר כפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל. ללא קירות-במידות 5.0 ס 6.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככה מחוץ לקוי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

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, מפלסי קירות תומכים, חומי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גיכון ונטיעות, מתקני עדר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת זיור ששטחה 120 מ"ר, ומעלה, ובמקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקודרות - הן תכללנה במנין שטחי השירות בהתאם לסעיף 9.1 (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.

4. תנאי נוסף למתן היתר בניה - פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החזשה, בקטע המזביל למגרש כשוא ההיתר ע"י יזם התכנית ועל השבונו.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע קיר תומך או מסלעה מסויב לכל המתחם ובהינף אחד.

6. תנאי למתן טופס 4 ואיכלוס התחברות לביוו מרכזי.

ט. שונות -

1. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע, שאר הגג - שטוח.

2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.

3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת באישור הועדה המקומית. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.

4. ביוו - יותר מעבר צנרת ביוו וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לועדה המקומית נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.

5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה המקומית. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

6. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או גדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.

7. קירות תומכים - גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.80 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יבנה קיר תומך נוסף במרחק שלא יקטן מ-1.0 מ' מהקיר השני.

9.2. שטח פרטי פתוח

: (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר)
שטח זה הוא שטח פרטי פתוח מיועד לכלל הציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גיבון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.
יותר בו מעבר קוי תשתית צבדית כגון ניקוד, מיס, ביו, חשמל ותקשורת.

9.3. דרכים

: תואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.

ב. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגיבון למעבר כלי רכב והולכי רגל.

ג. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

10. טבלת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה -

מגרשים מס'	שטח מגרש מינימ' במ"ר	שטחי בניה			מס' קומות	מס' יח"ד למגרש	קוי בנין (2)		
		מיקום	שטח עקרי	שטחי שדות			קדמי	צדדי	אחורי
600 עד 613	490	מעל פני הקרקע	לא יותר מ-200 מ"ר בסה"כ לשטח עקרי ולשטח שדות (למעט מרתף)	שטחי שדות עד 40% מתוך השטח העקרי עד 30 מ"ר לחניה מקורה	2	(1) 1	(2) 5	3.5	5
		מתחת לפני הקרקע	-	מרתף עד 25 מ"ר (4)					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ש.פ.פ. (3)

ה ע ר ו ת :

(1) ראה סעיף 9.1 ג'.

(2) חניה למגרש מגורים - הצמדה למבנה המגורים ומשולבת בו ארכיטקטונית, או סככה בקרוי קל על קו בנין 0, ועפ"י הנחיות בנספח הבינוי.

(3) תאסר כל בניה.

(4) מדתף - ראה סעיף 9.1 א', ו'.

11. ח ב י ה :

בכל בקשה להיתר בניה בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, וכפוף לביצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת וועד המושב.

12. מערכת ביוב מרכזית :

פתרון הביוב יהיה ע"י מערכת ביוב שתחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב כפי שהוצגה ואושרה בנספח הביוב שבתכנית מי/במ/845. פתרון ביוב זה יאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ויהווה תנאי לקבלת היתרי הבניה, ראה נספח מס' 2.

13. תשתיות חשמל

א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים
ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז
ירושלים.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן
או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים זליקים או
מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא
לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת
החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים
המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך
גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים
חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני
שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם
לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל
פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים,
ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי
דלק זקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל
לישראל בע"מ-מחוז ירושלים ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים
למבנים, תהיה תת-קרקעית.

כמות ומיקום תחנות הטרכנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה,
יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז ירושלים.
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי
חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות
מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור
תחנות הטרכנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי
חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל
זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה
חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות
הטרכנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא
בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר
לתכנון תחנת טרכנספורמציה פנימית הדרושה בבניין
או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל
חדר לתחנת טרכנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם
חברת החשמל.

14. תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים
בלבד. הביצוע בתאום עם "בזק" ובאשור מהנכד
הועדה המקומית.

15. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור נהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16. רישום ובצוע התכנית :

א. לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ב. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד 3% שלא יחשב לסטיה מטבלת השטחים שבתשריט.

ג. ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

17. חלוקה מחדש :

א. 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 הוועדה המחוזית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו ע"ש המועצה האיזורית "מטה-יהודה" כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק.

19. שיפוי הועדה המקומית :

מגישי התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה.

ואישורים :

חתימות :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יהודה

תכנית מס' _____
הועדה המקומית בישיבה ה _____

מיום _____ החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית הנלווית לעיל.

יושב ראש הועדה _____
מנהל הועדה _____

נס-הגנים
משרד רישום המקרקעין
הרשות המקומית

המגיש _____

היוזם _____

בעל הקרקע _____

המתכנן _____

תאריך _____

לד תנועת המושבים בע"מ
רח' הארבעה 20 תל-אביב
טל 3815454
פקס 38612640

המחלקה הטכנית

היועץ המקומי לתכנון ולבניה
הפקדת תכנית מס' 448/40
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 448/40 ביום 27.4.68

7/12/7

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס 1000000000
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה 1000000000
בישיבה מס' 1000000000
סמנכ"ל תכנון 1000000000
הועדה 1000000000