

1-201

1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון - מטה יהודה
מושב זכריה

תוכנית מס' מי 840 א'

שינוי לתכנית מי/במ/ 840

(שינוי תכנית מתאר)

זכריה
גוש עובדים להתישבות
הקלאית שתופית בע"מ

ת-81-א

תאריך:
11/96
5/97
7/97
2/98
7/98
9/98
1/99

מחוז ירושלים
מרחב תכנון - מטה יהודה
מושב זכריה

תוכנית מס' מי 840 א'
שינוי לתכנית מ/מבמ/ 840
(שינוי תכנית מתאר)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מי 840 א' שינוי לתכנית מ/מבמ/ 840.
 2. מסמכי התכנית:
 - א. התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן - הוראות התכנית).
 - ב. גליון אחד תשריט בקני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - "התשריט").
 - ג. 2 גליונות נספח בינוי ופיתוח תכנית וחתכים טיפוסיים, בקני"מ 1:500 (להלן - נספח מס' 1).
 3. מקום התכנית: מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים - מ.א. מטה יהודה
מקום: מושב זכריה
- שטח בין קואורדינטות אורך: 144395 - 145 400 144400 - 145400
ורוחב: 124100 - 124850 124100 - 124800
- גוש 34157 חלק מחלקה 4
גוש 34159 חלקים מחלקות 1,6,10
4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
 5. שטח התכנית: כ - 125 דונם
 6. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי / 200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. והוראות תכנית מ/מבמ/ 840 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אלו תכרענה הוראות תכנית זו.
 7. מטרות התכנית:
 - א. הקצאת 10 מגרשי מגורים חדשים - אזור מגורים 1, כולל שטחים פרטיים פתוחים ודרכים.
 - ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ליער.
 - ג. חלוקה חדשה.

8.1

אזור מגורים 1 - מסומן בתשריט בצבע כתום.

- א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטח בניה מותר לכל יחידת דיור יהיה עד 200 מ"ר.
מנין שטחי הבניה על פי חוק התכנון והבניה. שטחי שרות יהיו עד 15% משטח הבניה הכולל (= 170 מ"ר למגורים + 30 מ' לשרות, סה"כ 200 מ"ר).
חניה מקורה מותרת בנוסף לשטח זה עד לשטח של 30 מ"ר, עבור 2 מכוניות.
תותר הקמת מרתף שלא יבלוט מקו קירות חוץ של הבנין ושטחו יהיה עד 25 מ"ר. שטח המרתף יהיה כלול בשטחי השרות.
- ב. קוי הבנין הקדמיים והאחוריים יהיו 5.0 מ' והצדדיים 4.0 מ', במגרשים בהם תבנה קומה נוספת על פי סעיף ג' להלן, יותר קו קדמי של 3.0 מ'.
- ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. גובה מירבי של שיא גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.
- ד. במגרשים המסומנים בנספח מס' 1 ב - * תותר בנית קומה תחתונה נוספת למבנה, סה"כ 3 קומות. קומה זו היא חלק מזכויות הבניה לכל דבר. אם אכן יבנה הבנין בן 3 קומות, תהיה נסיגה של 3 מ' בחזית בין הקומה התחתונה לשניה, או בין השניה לשלישית.
- ה. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.
- ו. מבני עזר: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות, בשטח עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בנית הסככה מחוץ לקוי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.
- ז. מבני חניה במגרשים גבוהים: במגרשים בהם מפלס הקרקע גבוה ממפלס הדרך הסמוכה ביותר מ - 2 מ', תותרנה חניות בנויות ששטחן לא ימנה בזכויות הבניה שלעייל. שטחן יהיה לכל היותר עבור 2 מכוניות, סה"כ 40 מ"ר נטו.
חזית מבנה החניה לכוון הרחוב תוצג בפרוט בבקשה להיתר בניה. כולל פרט המבנה מעל הפתח, והשער.

לכל היותר עבור 2 מכוניות, סה"כ 40 מ"ר נטו.
חזית מבנה החניה לכוון הרחוב תוצג בפרוט בבקשה להיתר
בניה. כולל פרט המבנה מעל הפתח, והשער.

ח. תנאי נוסף למתן היתר בניה - פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה,
בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר על ידי יזם התכנית ועל חשבוננו.

ט. תנאי למתן טופס 4 ואיכלוס - התחברות לביוב המרכזי.

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

יא. פיתוח המגרשים:

1. גבה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה על פי גבהים המסומנים
בנספח מס' 1.

כאשר מסומנים שני גבהים יהיה קו ההפרדה ביניהם במחצית
אורך המגרש, בסטייה מותרת של 3 מ' לכל כיוון.
מותרת סטייה בגבהים בתחום 0.80 מ' מהגבהים המסומנים
בתנאי שלא ישתנו גבהי הקירות כמפורט בסעיף קטן (2) להלן.

2. גבהי הקירות או גדרות בגבולות המגרשים יקבעו
כדלהלן:

קיר מתחת לכביש 1.0 מ' מעל גבה המדרכה הסמוכה, לפחות
עד גובה 0.3 מ' מעל המדרכה בניה באבן, ומעל זה מעקה קל
או המשך בניית האבן.

קיר בתחתית המגרש - בגבה זהה לגבה המפלס התחתון של
המגרש, בציפוי אבן. מותר לבנות מעקה קל עד לגבה 1 מ'
מעל ראש הקיר.

קירות צדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פתוחים בגבה
מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגבה הקרקע הסמוכה
לגבול המגרש, הגבוה מבין השניים, ומעקה קל בגבה 1.0 מ' מעל זה.

3. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגבהי הקירות ו/או המגרשים עד 1.0 מ' בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבטן שלם ובתכנון של אדריכל אחד.
4. כשיש הפרשי גבה בין מגרשים סמוכים תהיה חלוקת העבודה בין השכנים כדלהלן:
- מגרש במילוי תומך את עצמו מהקרקע הטבעית כשכל הקיר בתוך שטחו.
 - מגרש בחפירה מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.0 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה שלו.
 - מותר לסטות מכך ולבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בניה ושכל שכן יאשר את התכנון של שכנו.
5. בנית הקירות והגדרות בגבולות המגרשים עם שטחים פתוחים וציבוריים היא חובה.
6. הקירות והגדרות יבנו בציפוי אבן עם פנים טבעיים או מסותתים לפחות בגובה 0.6 מ' ולא יותר מ- 1.1 מ'. מעל גבה זה יתכנו מעקות קלים יבנו מעץ, או סורג ברזל.
7. תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.
- 8.2 שטח פרטי פתוח: (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר ומותחם ירוק כהה) שטח זה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות:
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.
יותר בו מעבר קוי תשתית צבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
- 8.3 דרכים ושטחים (שבילים) עם זיקת הנאה לציבור:
תווי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 - יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינות למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- 8.4 שטח ליער: (מסומן בתשריט בצבע ירוק עם משבצות בצבע ירוק כהה). מיועד לנטיעת יער ע"פ ההוראות של תמ"א 22.

9. חניה: בכל בקשה להיתר בניה בכל אחד מן השמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה על ידי המבקש ובהסכמת וועד המושב.
10. מערכת ביוב מרכזית: פתרון הביוב יהיה על ידי מערכת ביוב מרכזית שתתחבר למאסף נחל האלה לאחר אישור התכנית תחובר המערכת הקיימת למערכת החדשה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע הפיתוח והבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לפתרון הביוב.
11. תשתית: כל קווי התשתית החדשים, לרבות תיקשורת, טלויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, יהיו תת קרקעיים.
12. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר אל המבנה.
- ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
13. דרך יער: על גבול השכונה החדשה תבוצע דרך יער על פי נספח מס' 1, בתאום עם קק"ל.
14. הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
15. רישום ובצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטייה מכך טעונה אישור הוועדה המחוזית על פי סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד 2% שלא יחשב לסטייה מטבלת השטחים שבתשריט.

16. חלוקה מחדש :
 התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי 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 על ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
17. שיפוי הועדה המקומית :
 מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחיבות מתאים בנוסח שיוצע לו על ידי הועדה.
18. היטל השבחה :
 א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. אתר שפיכה :
 שפכי העפר העודפים יועברו למדרון שממערב למגרשים הקיימים 50-53. השפכים יסודרו ויוחלקו לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

20 - טבלאותטבלה מס' 1
שטחים של מגרשי הבניה

שטח במ"ר	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' מגרש
508.2	181	513.8	176
514.4	182	500.9	177
494.2	183	507.1	178
502.5	184	501.6	179
506.8	185	505.5	180
5,055.0	סה"כ		

טבלה מס' 2

סיכום שטחי מגרשים ואזורים

שטח כולל במ"ר	כמות מגרשים	מספרי מגרשים	אזור
5,055	10	176-185	מגורים 1
117,131		900,306	יער נטוע אדם
113		215	שטח פרטי פתוח
2,637			דרכים
124,936	סה"כ		

21. חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
רח' יפו 216 ירושלים
טל' - 02-224121

בעלי הקרקע:

זכריה - מושב עובדים להתישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
ד.נ. האלה
טל: 02-9918593

מגיש התכנית:

נחמיה גורלי - אדריכל
בית הדפוס 11 - י-ם
טל' - 02 - 6513040

עורך התכנית:

נ. גורלי - אדריכל
רח' בית הדפוס 11
ירושלים 95483
טל': 02 6513040

א.נ.א

אין לנו התנגדות לרשימת המבקשים הנמנים שמו התנה
התנגדות עם רשימת המבקשים המוגשות.
התנגדות הינה לרשימת המבקשים בלבד, אין בה כדי להקשות
על זכות ליוזם התכנית או לבטל בעל ענין אחר בענין
התכנית כל עוד לא הוגשה תשעה וזאת עליו להגיש
התנגדות בכתב, ואין התנגדות זו כגוף במקום התנגדות כל
ככל וזאת בשטח הענין ו/או כל רשות מוסמכת,
כל אותה ועפ"י כל דין.
לשען נסך כסף מופנה בזה כי אם בשטח או ישטח של
ידינו נסכס בגין התנה הפועל התנגדות, אין התנגדותנו
על התנגדות הברת או התנה בקיום השטח כמפורט ו/או
והגור על זכותנו לשמור בעל הפרוט שיי כי יודעת
מאחר על פני זכותנו כלומר השטח, ו/או על כל זכות
היורה התנגדות לנו שום נסכס מופנה ועפ"י כל דין.
שכן התנגדותנו יודעת כי אין התנגדותנו כגוף התנגדות
התנגדות מניחה במקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
רח' יפו 216 ירושלים
טל' - 02-224121

זכריה
מושב עובדים להתישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' א"ן 840 א
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1198 ביום 26.11.96

ת- 81 א' - T

- 11/96
- 5/97
- 7/97
- 2/98
- 7/98
- 9/98
- 1/99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' א"ן 840 א
הועדה המחוזית החליטה לאשר
בישיבה מס' 6199 ביום 24.4.99

סמנכ"ל תכנון