

1-2338

טל/3

מ ה ז , י ר ו ש ל י ם

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מל/770 א'

שינוי לתכנית מתאר מס' מל/במ/770 טל שחר
ותכנית מתאר מקומית מס' מל/200 מטה יהודה

מושב טל שחר

היזום :	מושב טל שחר
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן :	אריקה לאוב ארכ'
תאריך :	07.04.98

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 101/2049
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 101/2049 ביום 14.6.99
 סמנכ"ל תכנון

פרק א' - התכנית

1. שם התוכנית

: תכנית מס' מי/770 א' שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/770 טל שחר ותכנית מתאר מקומית מס' מי/200.

2. מסמכי התכנית

: התוכנית כוללת 7 דפי הוראות (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. שטח התוכנית

: 72.506 דונם

4. גוש וחלקה

: גוש 5145 חלקה 4958

5. נזם התוכנית

: מושב טל שחר

6. בעל הקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל.

7. עורך התוכנית

: אריקה לאוב ארכי.

8. מטרת התוכנית

: שינוי יעודי קרקע ומגבלות בניה ב- 4 מתחמים, תוספת שטחי שרות מ-0 מ' ל-40 מ"ר ושינוי חלוקה.

9. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/במ/770 טל שחר ותכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה.

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 135:150

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:300

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:900

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:350

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:550

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:700

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:850

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:050

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
מס' תכנית: 134:200

פרק ב' - תכליות שימושים ומגבלות בניה :

1. אזור חקלאי א' :

חלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין איזור חקלאי א'.

אזור חקלאי ב' מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו אזור חקלאי ב' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת תכליות) סעיף 6 וכך ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד עפ"י טבלת שטחים. במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, חניה מקורה, קומת מרתף: למקלט, חדר הסקה ומחסן עפ"י החוק.

ב. יש לידע תוכרים חדשים באזור חקלאי ב' מיוחד על דבר קיומם של לולים פעילים במושב.

2. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר)

בשטח זה לא תותר בניה למעט הקמת מתקני תשתית. התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.

3. שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה)

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים, הקמת מתקני משחק.

דרכים .4

- תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.
- ד. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

חניה .5

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מן השימושים, יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה ותקנות מקומות חניה התשמ"ג - 1983.

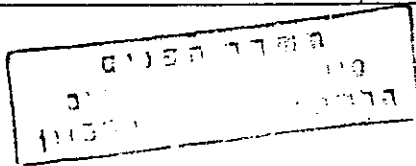
טבלת שטחים וזכויות בניה .6

מצב מאושר

שטח כולל לבניה	מס' יחיד	מס' מגרש	יעוד
200 מ"ר	1		חקלאי ב' מיוחד
			סה"כ

מצב מוצע

תכסית קרקע ב-%	שטח בניה ב- מ"ר			קוד בנין	מס' קומות	שטח מינימלי בדונם	מס' יח'י	מס' מגרש	יעוד
	סה"כ	סה"כ למטרות שירות	סה"כ למטרות עקריות						
35	30	30		מתחת הקרקע	כמסומן בתשריט ומפורט	0.5	80	229-343 244-260 261-282 210-227	חקלאי ב' מיוחד
	240	40	200	מעל לקרקע	בתקנון				
	270		270	סה"כ					
							80		סה"כ יחידות



7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, סעיף 188 א', ב' .

8. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל קנימים

א. לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

2 מטרים
5 מטרים
9.50 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל החשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

9. חלוקה למגרשים

כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - בפיקוח הועדה המקומית. הגדרות בחזית הכניסה עפ"י פרט אחיד המאושר ע"י הועדה המקומית.

2. תשתית

ניתן לעבור עם קוי תשתיות ציבוריות בתחומי מגרשים בין קו מגרש לקו בנין.

א. מים - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ב. ביוב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ג. ניקוז ותיעול -

ג-1 שמירת קרקע לצרכי ניקוז: הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול, ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שישמר כאמור 11..

ג-2 ניקוז: היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא שבתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

ד. חשמל - בהתאם להנחיות חברת החשמל ובאישורה.

ה. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.

.../.

