

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה
מחוז ירושלים

תכנית מתאר מס' מ.י. / 152 א', יד השמונה - מושב שיתופי בע"מ
 שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' מ.י. / 152

יד השמונה מושב שיתופי בע"מ

הוראות תכנית

יזם ומגיש התכנית: יד השמונה- מושב שיתופי בע"מ.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

עורך התכנית: ד"ר י. סוקר- מתכנן ערים, י. מנדל- אדריכל ובונה ערים.
 תו"פ יועצים והנדסה בע"מ.



**מרחב תכנון מקומי מטה יהודה -
מחוז ירושלים**
תוכנית מתאר מס' 152 א', יד השמונה- מושב שיתופי בע"מ
שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' מ.י. / 152

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית בינוי ופיתוח מס' מי 152/ א' יד השמונה.
2. **מקום התכנית:** מחוז ירושלים, מרחב תכנון מקומי מטה יהודה, בתחום גבולות היישוב- "יד השמונה"- מושב שיתופי בע"מ, בתחומי גושים וחלקות מס':

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
29541	(20)	21, 19, 18, 15, 11, 9, 8, 5, 3, 2, 1
29542	(24, 22)	23, 21, 14, 5, 4

- גבולות שטח התכנית: בין קואורדינטת אורך 158800 ו- קואורדינטת אורך 158250. לבין קואורדינטת רוחב 135500 ו- קואורדינטת רוחב 134800.
הכל על פי הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.
3. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת -
7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
1 גליון תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, להלן תשריט.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ-202 דונם.
5. **מטרות התכנית:**
א. קביעת ייעודי קרקע למושב שתופי ולמפעל קייט, לזכר שמונה פליטי תרב יהודים, אשר הוסגרו לידי הנאצים בפינלנד.
ב. חלוקה מחדש של שטחי המגורים, תיירות, קייט, ספורט, מבני ציבור ומשק, שטחים פרטיים פתוחים, אזור מסחרי וכו'.
ג. התווית דרכים חדשות, הרחבה וביטול של דרכים קיימות.
ד. קביעת הוראות בינוי לייעודי הקרקע אשר ישמשו למטרות מלונאות, מוקד משיכה ועלייה לרגל לתיירים, ספורט, מסחר, תעשייה, מוסדות ציבור ומבני משק וכך-בתי מגורים לחברי האגודה השיתופית.
ה. קביעת הוראות למניעת מפגעי בניה ונוף.
ו. איחוד וחלוקה חדשה.
6. **כפיפות התכנית:** על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מ.י. 200/ מטה יהודה, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות הוראות תכנית מ' 152 א' זו.

7. **הוראות התכנית** : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא את פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, יחולו הוראות תכנית מס' מ/152א' זז.
8. **אזור מגורים** : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים.
- באזור המגורים מגרשים מס' 6, 7 יהיה מותר לבנות : מבני מגורים, בתי ילדים, גני ילדים, גנים ומגרשי משחק.
- בסה"כ ניתן יהיה לבנות עד 50% משטח חלקות הבינוי למגורים ברוטו.
- קווי הבניין יהיו עד 6 מ' מגבול שטח המגרשים לבנייה למגורים.
- הבנייה תותר לגובה של עד 2 קומות או עד 8 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת.
- הבינוי יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
9. **שטח למוסדות ציבור ומבני משק** : השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומתוחמים בקו שחור ישמשו למוסדות ציבור ומבני משק (מגרשים מס' 11, 20).
- בשטח למוסדות ציבור ומבני משק ניתן יהיה לבנות : מחסנים, מכבסה, בתי מלאכה, מערכות תשתית, חדרי שנאים, מתקני אשפה, מבנים לחלוקת דואר, צרכניה, מועדונים לחבר, גני ילדים, בתי ספר, חדרי אוכל, משרדים, סאונה, בריכת שחיה סגורה, מועדונים, בית אבות, ספרייה, מרפאה, דואר, וכיו"ב.
- בסה"כ ניתן יהיה לבנות עד 50% משטח המגרשים לבינוי.
- הבנייה תותר לגובה של עד 2 קומות או עד 8 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת.
- קווי הבניין עד 6 מ' מגבול המגרש.
- הבינוי יהיה כפוף לאישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
10. **שטח פתוח פרטי (להלן ש.פ.פ.)** : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ירוקים ישמשו כשטח פתוח פרטי (מגרשים מס' 5, 8, 9, 10, 13).
- על שטחים אלה תותר הקמת שבילים, גינות, פינות משחק, נטיעות, בריכות מים פתוחות, מגדלי מים ודרכים.
- בניית מבנים תהווה נושא לתוכנית בינוי מפורטת הטעונה אישור הועדה המקומית והמחוזית.
11. **שטח פתוח ציבורי (להלן ש.פ.צ.)** : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק (מגרש מס' 1) ישמשו כשטח פתוח ציבורי.
- בשטחים אלה תהא אסורה כל בניה, מלבד בנית מדרגות, גדרות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה וכיו"ב.
12. **אזור מסחר** : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בשחור (מגרש מס' 3) ישמש כשטח למסחר.
- בשטח למסחר תותר בניית חנויות, משרדים ומבני עזר אחרים, בהיקף של עד 50% משטח המגרש ברוטו.
- מס' קומות מירבי עד 2 קומות.
- גובה בנין עד 8 מ' מפני קרקע טבעית.

קו בנין לא יקטן מ-6 מ' בכל צידי המגרש.
הבינוי יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

13. שטח לספורט :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום מפוספס (מגרש מס' 2), ישמש כשטח לספורט.

ב. בשטח לספורט תורשה הקמת מתקני ספורט, בריכת שחיה, מגרשי טניס וכדורסל ומגרשי ספורט אחרים.

14. שטח למלונאות :

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם בקו שחור (מגרש 12), ישמש לפיתוח תיירותי כולל הקמת בתי מלון, בתי הבראה מבני נופש, שירותי תיירות, ומלונאות, פיתוח שטחי גנים, בוסתנים, שבילים, מצפורים, דרכים, חניה וכו'.

ב. ברשימת התכליות - בתי מלון, בתי הבראה, שירותי הארחה, מרכז מבקרים, מסעדות, מזנונים, שירותי תיירות, ספורט, בריכה, חנות מזכרות, סאונה, פיתוח שטח, דרכים וחניה וכיו"ב.

ג. מגרש מס' 12 ישמש להקמת בתי מלון, אכסניות, בתי נופש והבראה, דרכים, שבילים, פיתוח שטח, חניה וכו'.

ד. תותר בניה לגובה שלא יחרוג מ-3 קומות או 10 מ' מעל פני קרקע טבעית.

ה. היקף הבנייה לא יעלה על 40% מסה"כ שטח המגרשים לבניה.

ו. הבנייה תותר בקו בנין קדמי, אחורי וצידי שלא יפחתו מ-6 מ'.

ז. ניתן יהיה לבנות בקו בנין צידי במרווח 0 ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ח. הבינוי במגרשים המיועדים למלונאות ונופש יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

15. שטח חקלאי : השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים ישמש כשטח חקלאי (מגרש 14, 15, 16).

על השטח הזה יורשו נטיעות של עצי נוי ועצי פרי, גני ירק, משתלות, חממות, מחסנים, מבנים למטרות חקלאות וכו'.

16. שטח לתעשייה ומלאכה : השטח הצבוע בתשריט בסגול יהיה שטח למבני תעשייה ומלאכה

(מגרש מס' 4). בשטח זה תותר בניה למבני מלאכה, תעשייה, שירותי תעשייה מבני עזר ומחסנים לצרכי מלאכה ותעשייה.

היקף הבנייה לא יעלה על 60% מסה"כ שטח המגרש.

תותר בניה עד לגובה 2 קומות ולא יותר מ-9 מ' מעל פני קרקע קיימת.

הבינוי יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

17. שטח לחניה : השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב שחורים ברקע, הוא שטח לחניה

ציבורית לפי חוק התכנון והבנייה (מגרשים מס' 17-19).

תקן חניה למגורים - 1 מקום לכל דירה.

שטחי החניה ירוכזו במספר מוקדים כמפורט בתשריט.

18. **דרכים**: השטח המסומן בתשריט בצבע אדום מותחם בקו שחור הוא שטח לדרך ציבורית חדשה (מגרשים 25-28).

השטח המסומן בתשריט בצבע חול מותחם בקו שחור הוא שטח לדרך ציבורית קיימת (מגרשים מס' 21-24). תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מפוספס הם דרכים לביטול.

19. **שביל גישה**: השטח המסומן בתשריט בצבע אדום עם פסים ירוקים אלכסוניים הוא שטח לשביל גישה ודרך גישה ציבורית (מגרשים מס' 29-34).

השטחים לשביל גישה ישמשו לתנועה ומעבר פנימי, יתוחזקו ויטופלו ע"י היישוב.

20. **הוראות בנייה**:

א. חומרי הבנייה של המבנים יהיו אבן טבעית נסורה/מסותת/חלקה, או בטון (גלוי או עם טיח), או עץ טבעי או לוחות סיבית, או בלוקים מטויחים בטיח שפריץ על פי האדריכל.

ב. קירות תומכים ייבנו מאבן פראית.

יורשו גדרות מטויחים או בבטון גלוי וכן גדרות דקורטיביות מברזל או מתכת אחרת.

פרטי הגדור יוגשו בנספח לתוכניות בנין ופתוח מפורטות.

ג. ניקוז מי גשמים בשטח יהיו טבעיים.

ליד הדרכים, השבילים והחניות יותקנו תעלות ניקוז מי גשמים.

ד. ביוב, מיס, חשמל, אשפה ושירותים סניטריים והנדסיים אחרים: אספקת מיס, שרברבות, ביוב וסילוק שופכין, וכן ניקוז גשמים, יבוצעו בהתאם למפורט בהוראות

למתקני תברואה הנ"ל תשי"ט 1975 או כל הוראה מאוחרת יותר או תקנה בהתאם

להנחת דעתה של רשות הבריאות.

ה. הבינוי יהיה כפוף לאשור תכנית מפורטת.

21. **מניעת שפכי עפר**: עודפי עבודות עפר יועברו לאתר שפכי עפר מוסכם עפ"י תיאום עם המועצה

האיזורית. בתחתית מגרשי הבנייה יבנו קירות תמך לפני תחילת עבודות החציבה ע"מ למנוע

גלישת עפר מעבר לקירות אלה.

22. **ביוב**: תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לענין

חיבור הביוב למאסף כסלון או לכל פתרון מקובל אחר.

23. **הפקעה**: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו וירשמו

כחוק.

24. **בצוע התכנית**: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית תכנית חלוקה

לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

25. **חלוקה מחדש**:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון

והבנייה 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 המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

26. שטחי בנייה: סה"כ שטחי הבנייה בתכנית יהיה עפ"י נתוני הטבלה המצורפת החישוב בטבלה לא כולל שטחי חניה -

% בניה		ייעוד	שטח (מ"ר)	מגרש מספר
שירות	עיקרי			
-	-	ש.פ.צ.	395	1
20	20	ספורט	20,570	2
30	50	מסחר	2,652	3
40	60	תעשייה ומלאכה	5,953	4
-	-	ש.פ.פ.	11,562	5
35	50	מגורים	9,522	6
35	50	מגורים	10,589	7
-	-	ש.פ.פ.	1,123	8
-	-	ש.פ.פ.	1,838	9
-	-	ש.פ.פ.	8,761	10
40	50	מוסדות ציבור ומבני משק	1,925	11
30	40	מלונאות	26,976	12
-	-	ש.פ.פ.	4,524	13
-	-	שטח חקלאי	3,840	14
-	-	שטח חקלאי	64,753	15
-	-	שטח חקלאי	10,520	16
-	-	חניה	456	17
-	-	חניה	744	18
-	-	חניה	384	19
40	50	מוסדות ציבור ומבני משק	2,628	20
-	-	דרך קיימת	363	21
-	-	דרך קיימת	2,446	22
-	-	דרך קיימת	246	23
-	-	דרך קיימת	725	24
-	-	דרך מתוכננת	1,711	25
-	-	דרך מתוכננת	689	26
-	-	דרך מתוכננת	5,832	27
-	-	דרך מתוכננת	157	28
-	-	שביל גישה	235	29
-	-	שביל גישה	96	30
-	-	שביל גישה	227	31
-	-	שביל גישה	15	32
-	-	שביל גישה	6	33
-	-	שביל גישה	10	34
-	-	-	202,473	סה"כ

27. תכנית פיתוח: טרם קבלת היתר בנייה סופית, יש להגיש בקשה לקבלת אישור על תכניות פיתוח שטח ולהשלים את עבודות הפיתוח כתנאי לקבלת היתר בנייה.

28. שיפוי הועדה: מגיש התוכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תוכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

29. חתימת היזם ומגיש התכנית:

- יד השמונה מושב שיתופי בע"מ -

"יד - השמונה"

מושב שיתופי בע"מ
ד.ר.נ-הרלי יהודיה 90805
של. 02-841871

חתימת היזם ומגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית למימון
התוכנית על ידי רשות התכנון המוסמכת.
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוכנה השטח ונתמסר עמנו הסכם
מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על
ידינו הסכם בגין משהו בזה כלול בתכנית אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
דעתנו על זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו כנגד הסכם זה, ואין כל זכות
שבו חתימתנו ניתנת אף ידע מנכח כבש התנגדות.

חתימה בעל הקרקע

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מחלקת מימון
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת עורך התכנית:

- ד"ר י. סוקר- מתכנן ערים, י. מנדל- אדריכל ובונה ערים

ת"פ יועצים והנדסה בע"מ

ת"פ יועצים והנדסה בע"מ
רח' ימ 210 ירושלים
מיקוד 94382
טל 02-5002255

חתימת עורך התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' מ"א 2520
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 116 ביום 21.4.00
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה