

11

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

- * תכנית מיתאר מס' מי/794/ב' - מושב צלפון
 שינוי לתכנית מס' מי/794/א'; יג' / 96
שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי / 200

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מס' מי / 794/ב' - מושב צלפון, שינוי לתכנית מס' מי/794, ממ/794/א'; יג' / 96 ושינוי תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט) וגיליון נספח פיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח פיתוח).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 806 דונם.
5. מקום התכנית: התכנית משתרעת בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, שטח הידוע ברבים כמושב צלפון, בין קואורדינטות אורך 134000 - 135500 ובין קואורדינטות רוחב 142500 - 144250 גושים: 4564, 4565, 4869, 4956 הכל ע"פ גבולות המסומנים בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד מאזור חקלאי משצ"פ ומבני צבור, לאזור - למגורים, ולשטח מבני צבור.
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. ביטול דרכים קיימות, התוויית דרכים חדשות והרחבת קיימות.
 ד. חלוקה חדשה.
 ה. במושב צלפון: 70 נחלות.
 36 יח"ד במגרשים מקצועיים - תכנית זו אינה חלה על מגרשים: 29, 48, 76, 90.
 81 יח"ד במגרשי ההרחבה.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה ממ/200, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור וכל המצוין 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 אישור פתרון ביוב בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 2. הגשת תכנית פיתוח לועדה המקומית וכד', בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
10. אזור חקלאי א': השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה ממ/200.
11. אזור חקלאי ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב' המשמש למגורי העוסקים בחקלאות ולמבנים משקיים.
 ולתכליות הבאות:
 1. מבני מגורים, מבני קייט ומבני עזר חקלאיים.

2. שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים, משתלות, חממות וכיוצא בזה.
3. לולים, מדגרות ובתי אימון.
4. על איזור זה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מי 200. וכל השימושים המותרים יהיו עפ"י שינוי 28 לתמ"מ 1. על אזור זה חלות ההוראות הבאות:
- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים) שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר שטח עקרי ושטח שרות. למעט מרתף שגבהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר כשטח שרות 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. מספר המקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.
- ד. גובה מירבי של בניין 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 עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.
- ה. קווי הבניין: בחזית לפי המסומן בתשריט, 6 מ' בחזית האחורית, 4 מ' בחזית צד.
- ו. למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו. 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.
- ז. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' נטו, (פרט לממ"ד), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום מעטפת הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 4.11. (א') דלעיל לעניין חישוב שטחי הבניה.
- ח. גמר המבנים: אבן ו/או טיח עם אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומר שונה.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:
1. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבניין ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
 2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשר, ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי, וחרוב - תתואם מראש עם קק"ל.
 3. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב עפ"י 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 במניין השטחים למעט המקרים בה התקיימו כל התנאים הבאים:
 - א. החניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש למגורים.
 - ב. סככת חניה תבנה על גבי המגרש באחת מפנינותיו.
 - ג. לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.
 4. כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.
- השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א', וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. השטח המיועד למגורים וגודל המגרשים כמסומן בטבלה.
- ב. בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר שטח עיקרי + 30 מ"ר כשטחי שרות - למעט

12. אזור מגורים א'

- מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר. במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין - לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.80 מ', מרפסות מקורות, חניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.
- ג. מספר המקומות 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 עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.
- ו. קווי הבניין: קו הבניין בחזית לפי המצוין בתשריט. קו בנין אחורי - 4.00 מ'. קו בניין צדדי - 3.50 מ'.
- ז. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל- 2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר בניה לשני מגרשים.
- ח. מרתפים: תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בתנאי 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), ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 12 (ב') דלעיל לעניין הישוב שטחי הבניה.
- י. גמר המבנים: אבן ו/או טיח עם אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומר שונה.
- יא. תותר סטייה של עד 1.0 מ' במפלס הדרכים המצוינות בנספח הפיתוח, במידה ותהיה סטייה במפלסי הדרכים, תעשה סטייה בשיעור 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. עד 1:500 לכל המגרשים החדשים לאישור הוועדה 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 לבניינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת קיר תמך בגבול הבינוי - בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
 4. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ ישראל, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב תתואם מראש עם קק"ל.
 5. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחנית כלי רכב ע"י בניית סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר, לשני כלי רכב. חניה מקורה תוכל במניין 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 בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.
 6. תנאי למתן היתר בניה הנו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 7. כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הוועדה המקומית.
- יג. במגרש מס' 204 יחולו הוראות תכנית מ/ 794 ג.
- יד. היקף זכויות בניה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

13. שטח לבנייני צבור: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנייני צבור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. בשטחים אלה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת רווחה, בריאות, חברה ושירותים, משרדי המושב ומשרדים נלווים וכיוצא באלה.
- ב. יהיה מותר לכלול במבנה אחד מספר שמושים כמפורט לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרה אחת לשני.
- ג. במגרש ציבורי תותר הקמת מבנים בגובה מירבי של שתי קומות ומרתף בתכנית של 50% משטח המגרש וכאשר סך % הבניה יהיה 150% משטח המגרש הציבורי כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים.
- ד. הוראות סעיף 11 לעיל לגבי תנאים למתן היתר חלים גם על שטח זה, למעט חניה - לפי התקן.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח של האזור הציבורי בק.מ. שלא יקטן מ- 1:500. כולל טבלת שטחים, מספר קומות, חומרי גמר, פתרון ביוב וכד'. ואישורה ע"י הועדה המקומית.

14. שטח פרטי פתוח:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה הם שטחים פרטיים פתוחים וחלות עליהם ההוראות הבאות:
 בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, תת קרקעיים התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינות והקמת מתקני מחנאות.
 שטח פרטי פתוח ד' - יהווה פארק הנצחה ומותר יהיה להקים בו: אנדרטה, אמפיתיאטרון, שירופים, עבודות פיתוח נוי והצללות. הכל בהתאם לבינוי שאושר ע"י הועדה המקומית.

15. הפקעת:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

16. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.
 ג. השטחים בצבע חול שטחים של דרכים חקלאיות למעבר חקלאי בתחום המושב.
 ד. תנאי למתן היתר בניה הנו קבלת אישור רשות התמרון לגבי תכניות מפורטות של הסדרי תנועה.

17. תשתיות:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז ואו תא ביוב דרך ואו עמוד תאורה ואו קו תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י 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.

18. ביוב:

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא תכנית ביוב מאושרת לשוב כולו, בתאום ובאישור משרד הבריאות תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע פתרון הביוב.

19. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 השטחים ועל חשבונם בטבלת החלוקה בתשריט מבוססים על מדידה גרפית, שטייה עד 3% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

20. 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.

21. תשתיות - חשמל

ותקשורת:

א. כל קווי החשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה.
ב. מיקום תחנת טרנספורמציה של חב' חשמל - לפי המסומן - ראה סעיף 14 לעיל.

22. שיפוי:

יום התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות.

23. תתימות:

עלפון
מיסב עזרעם להתיישות
חקלאית שטחיה 2126

יוזם התכנית:

עלפון
מיסב עזרעם להתיישות
חקלאית שטחיה 2126

מגיש התכנית:

התימתנו על התכנית הנה לפי
קידום הליכי התכנון בלבד.
אין בה הקניית זכויות או
מחויבות להקנות זכות במקרקעין
בשטח התכנית.
מיגול מסדקוני ישובא
מחוז ארץ ישראל

בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 494 פ.ד.
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6108 ביום 23.09.89
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

דניאל מטלון-אדריכל
רח' תרצה 24, ר"ג 52364
טל. 03-6766541, 6778366

עורך התכנית:

ת- מרחב תכנון מקומי מסח יהודה