

שם _____
חתימה _____

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
תכנית מתאר מקומית מס' מי/200 ב'

(שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מי/200)

1. שם התכנית:

תכנית זאת על כל מסמכיה תקרא תכנית מספר מי/200 ב', שינוי תכנית מתאר מקומית מטה יהודה מי/200 על שינוייה(להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- 1- מסמך הוראות בכתב הכולל 4 עמודים.
 2. נספח הנחיות איכות הסביבה הכולל 2 עמודים.
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

תכנית זו חלה על פני מרחב התכנון המקומי של מטה יהודה בגבולותיו האמורים באזור התכנון והבניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

1. תוכנית זו באה להוסיף זכויות ושימושים על פי כל תכנית ולא לגרוע.
2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות, למעט תכנית מתאר ארצית ואו מחוזית, תגברנה הוראות תכנית זו.

5. מטרות התכנית:

1. פיתוח תיירות ויזמות כלכלית ועסקית במושבים.
2. לאפשר תעסוקה לא חקלאית, בחלקות א', תוך ניצול תשתיות קיימות, תוך שמירה על אופיו של המושב, ומזעור מפגעים ומטרדים.
3. הגדרת זכויות והוראות בניה בשטח הנחלה המשקית במושבים.
4. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתר בניה.

6. הגדרות:

1. נחלה:
יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, המשמשת או נועדה לשמש לעיבוד ושימוש חקלאי, יצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים ובתי מגורים.

2. חלקה א':
שטח קרקע, בין ברצף קרקעי ובין שלא ברצף קרקעי, מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, המיועד למגורים ולמבני המשק של החוכר וכן לעיבוד חקלאי.

3. תעסוקה לא חקלאית:
שירותי משרד, אחסנה (למעט אחסנה גלויה), אירוח כפרי על פי הנחיות משרד התיירות, גלריות וסדנאות אמנות, מלאכה ותעשייה זעירה; ובתנאי שיעמדו בתנאי איכות הסביבה כפי שייקבעו על ידי הרשות המוסמכת וכמפורט בנספח הנחיות איכות הסביבה שלהלן.

הוראות התכנית:

7.

7.01 שטחים וזכויות הבניה בנחלות משקיות:
 1. סה"כ שטח הבניה המרבי המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (שטח עיקרי + שטח שירות).

7.02 מגבלות תכנוניות:
 שטח הבניה המותר למבני המגורים, מבני משק חקלאי, יחידות לאירוח כפרי, מבנים ליצירת תעסוקה חקלאית ומבנים לתעסוקה לא חקלאית יהיו כדלקמן:

א. במקרה שחלקה אי כולה נכללת בגדלים המפורטים להלן ייקבעו התנאים הבאים:

(1) בחלקה אי ששטחה קטן מ- 1 דונם תותר בנית מבנים למגורים בלבד.

(2) בחלקה אי ששטחה בין 1 דונם ל- 1.6 דונם ניתן להקים בנוסף למבני המגורים גם יחידות אירוח כפרי ובלבד שסה"כ שטח הבניה בחלקה לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות), לא כולל שטחי מגורים.

(3) בחלקה אי ששטחה בין 1.6 דונם ל- 3 דונם ניתן יהיה להקים מבנים לתעסוקה לא חקלאית ובלבד שסה"כ שטח הבניה בחלקה לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות), לא כולל שטחי המגורים.

ב. השטח המותר כולל, בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.

ג. על אף האמור בסעיף אי לעיל, ניתן להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה, הקיים כדין ביום אישורה של תכנית זו, גם אם חלק מהמבנה חורג מהשטח המותר או שכל המבנה גובל וצמוד לשטח המותר. (לעניין זה גובל וצמוד גם אם הוא מעבר לדרך חקלאית קיימת ביום אישורה של תכנית זו הגובלת בשטח המותר).

ד. אירוח כפרי

(1) יחידות לאירוח כפרי לא יבנו עם קיר משותף למבנה מגורים.

(2) יחידות לאירוח כפרי תהיינה בעלות כניסה נפרדת.

(3) יחידות לאירוח כפרי יבנו בהתאם ל "תנאים המחייבים ליחידות אירוח כפרי" שייקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות.

7.03 הסבה של מבנה חקלאי לשימוש לא חקלאי:

1. לא תותר הסבה של מבנה שהוקם לשימוש חקלאי למטרה של שימוש לא חקלאי בשטח העולה על 500 מ"ר.

2. מבנה מלאכה, תעשייה זעירה ומחסן שקיים כדין לפני שתכנית ממ 200 ב' זאת קיבלה תוקף, יקבל היתר לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים.

3. לא תותר בניה של מבנה חדש למטרה של שימוש לא חקלאי בשטח העולה על 500 מ"ר.

4. השימוש הלא חקלאי יהיה לשימושו האישי של בעל הנחלה לתקופה של 15 שנה בלבד, כל שימוש שלא ע"י בעל הנחלה יהווה סטייה ניכרת.

- 7.04 מגורים:
- בכל נחלה תותר הקמת 3 יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (לבעל משק בן ממשין וליחידת הורים) שטחם הכולל של שני המבנים לא יעלה על 450 מ"ר. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.
- 7.05 לא תותר הקמת מגרשים לחניית רכב כבד, כלים מכניים ו/ או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א'.
- 7.06 שימושים בשטח המותר:
1. מבני מגורים.
 2. אירוח כפרי.
 3. מבנים לשימוש חקלאי (לרבות בעלי חיים).
 4. מבני שירות למשק חקלאי.
 5. משרדים למקצועות חופשיים.
 6. גלריות וסדנאות אומנות.
 7. מבנה לאחסנה, למעט אחסנה גלויה.
 8. מלאכה ותעשייה זעירה.
- 7.07 תנאים למתן היתר בניה
- תנאי להוצאת היתר בניה לשימושים של מלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה הוא אישור תכנית מפורטת הקובעת את האזורים המיועדים לפעילות של מלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה ומבטיחה באמצעותה את התשתיות המתאימות. לשאר השימושים (כולל מלאכה לא מטרידה כגון גלריות וסדנאות אומנות) ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עפ"י תכנית מ/ 200 ב' זו.
1. בתכנית מפורטת הקובעת את האזורים המיועדים לפעילות של מלאכה, תעשייה זעירה ואחסנה, יהיה קו הבניין במרחק מינימלי של 8 מטרים ממבנה מאושר אחר, שאינו משמש למגורים, הנמצא במגרש גובל ובמרחק מינימלי של 25 מטרים ממבנה מאושר למגורים הנמצא במגרש גובל.
 2. היתר הבניה יינתן בשני שלבים, בשלב א' יינתן היתר לפיתוח השטח ובשלב ב' יינתן היתר לבניית המבנים.
 3. לא יינתן היתר למבנה אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה ללא אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 4. היתר בניה לתעסוקה לא חקלאית, בישובים שאין להם תכנית מתאר מאושרת, יובא לדיון בוועדה המקומית. הוועדה המקומית לא תוציא היתר בניה לפני שהתייעצה עם הוועדה המחוזית.
 5. בכל מקום בתחומי התכנית, המוכרז כאתר עתיקות, תנאי למתן היתר להריסה, חפירה ובניה יהיה אישור מוקדם של רשות העתיקות.
 6. יקבע תנאי בהיתר כי השימוש יותר לבעל הנחלה בלבד ויצויין:
 - א. תקופת השימוש תהיה ל- 15 שנה בלבד, למעט לשימוש אירוח כפרי.
 - ב. שימוש שאינו ע"י בעל הנחלה - אסור.
 7. לבקשה להיתר יצורף תצהיר של בעל הנחלה כי השימוש לשמו מבוקש היתר הוא שימוש אישי על ידו בלבד וכי ידוע לו שימוש ע"י אחר אסור על פי הוראות תכנית זו ועל פי היתר הבניה, מתן רשות לשימוש כזה על ידו יהווה שותפות לדבר עבירה.

7.08 חניה :

חניה תהיה לפי התקן שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה. כל מקומות החניה לצורכי העסק יהיו בשטח הנחלה בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר כביש שירות משותף למספר נחלות באישור והסכמת כל בעלי הנחלות.

7.09 הוראות בניוי למבני משרדים, מלאכה ותעשייה זעירה :

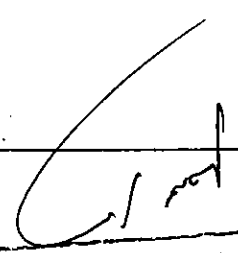
1. גובה קומה מרבי לא יעלה על 3.2 מטר תותר קומת מרתף בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.2 מטר מפני הקרקע המתוכננת סופית. שטח קומת המרתף ייכלל במניין השטחים המותרים לבניה בהתאם להוראות תוכנית מ/ 200 ב' זו.
2. גובה מרבי של בניין שטוח לא יעלה על 3.6 מטר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 5.2 מטר מפני קרקע סופית.
3. קירות חיצוניים ייבנו מחומר קשיח, בלוקים מבטון ו/או ציפוי אבן ירושלמית.
4. מידה אופקית רצופה של מבנה לא תעלה על 20 מטר.
5. תכנון המבנים יהיה כך שגובה קירות תומכים לא יעלה על 2 מטר.

8.0 היטל השבחה יגבה כחוק.

9.0 בעל הנחלה מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים כתנאי למתן היתר בניה.

10 0 תוקף התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה פרט למגורים.

חתימות

 הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מטה יהודה	אבי בן-גור מהנדס מועצה אזורית מטה - יהודה
חתימת יזם ומגיש התכנית	חתימת עורך התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה מרכז אבן העזר ד.ג.שמשון 99700 משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס הועדה המחוזית מסל: 02-9900948 בשיבה מס 26 סמנכ"ל תכנון	מהנדס הועדה המקומית אדריכל אבי בן גור מ.רשיון 35633 מרכז אבן העזר ד.ג.שמשון 99700 טל: 02-9900946

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____