

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

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

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.

נסח מקור- TOPW4549, 4/3/01  
עדכון- TOPW4549A, 17/6/01, לאחר החלטת ו. מקומית.  
עדכון- TOPW4549B, 3/7/01, לאחר פגישה עם מהנדס ו. מקומית מיום 28/6/01.  
עדכון- TOPW4549C, 22/4/02, תיקון טבלת שטחים ע"י המודד.

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

#### תוכנית מתאר מס' מ.י./מק/152 ב', יד השמונה- מושב שיתופי בע"מ שינוי לתכנית מס' מ.י./152 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בינוי ופיתוח מס' מ.י./מק/152 ב' יד השמונה.
2. מקום התכנית: מחוז ירושלים, מרחב תכנון מקומי מטה יהודה, בתחום גבולות היישוב- י"ד 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 בקניימ 1250:1, להלן תשריט.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
4. שטח התכנית: כ-202 דונם.
5. מטרות התכנית:
- א. איחוד וחלוקה של שטחי מגורים, תיירות, מבני ציבור ומשק, שטחים פרטיים פתוחים וכו'.
- ב. שינויים במגרשי התכנית תוך שמירה על אחוזי הבנייה הקיימים בתחומי גבולות התכנית, כפי תכנית מס' מ.י./152 א'.
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 יחולו הוראות תכנית מ.י./מק/152 ב' 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.י./מק/152 ב' זו.

8. אזור מגורים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים. באזור המגורים (מגרשים מס' 8,9) יהיה מותר לבנות: מבני מגורים, בתי ילדים, גני ילדים, גנים ומגרשי משחק. בסה"כ ניתן יהיה לבנות עד 50% משטח המגרשים למגורים ברוטו, כפי תכנית מס' מ.ג. 152 א'. קווי הבניין יהיו עד 5 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' 10,11,12,13). 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, כפי תכנית מס' מ.ג. 152 א'. הבנייה תותר לגובה של עד 2 קומות או עד 8 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת. קווי הבניין עד 5 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' 5,6,7). על שטחים אלה תותר הקמת שבילים, גינות, פינות משחק, נטיעות, בריכות מים פתוחות, מגדלי מים ודרכים. בניית מבנים תחייב הגשת תוכנית בינוי מפורטת הטעונה אישור הועדה המקומית והמחוזית.
11. שטח פתוח ציבורי (להלן ש.פ.צ.): השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק (מגרש מס' 1), ישמש כשטח פתוח ציבורי. ב- ש.פ.צ. 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, כפי המותר בתכנית מ.ג. 152 א'. מס' קומות מירבי עד 2 קומות. גובה בנין עד 8 מ' מפני קרקע טבעית. קו בנין לא יקטן מ- 5 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 14, 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' 14 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. בסה"כ נין יהיה לבנות עד 40% משטח המגרשים לבניה, כפי המותר בתכנית מ.י. 152 א'.
- ו. הבנייה תותר בקו בנין קדמי, אחורי וצידי שלא יפחתו מ-5 מ'.
- ניתן יהיה לבנות בקו בנין צידי במרווח 0 ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ז. 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 (מגרשים מס' 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% משטח המגרש, כפי המותר בתכנית מ.י. 152 א'.

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' 17,18,19).

תקן חניה למגורים - 1 מקום לכל דירה.

שטחי החניה ירוכזו במספר מוקדים כמפורט בתשריט.

18. **דרכים**: השטח המסומן בתשריט בצבע חול מותחם בקו שחור הוא שטח לדרך ציבורית (מגרשים מס' 20,21,22,23,27).
- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
19. **שביל גישה**: השטח המסומן בתשריט בצבע אדום עם פסים ירוקים אלכסוניים הוא שטח לשביל גישה ודרך גישה ציבורית (מגרשים מס' 24,25,26,28,29,30).
- השטחים לשביל גישה ישמשו לתנועה ולמעבר 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, מים, חשמל, אשפה ושירותים סניטריים והנדסיים אחרים: אספקת מים, 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. **איחוד וחלוקה מחדש**:
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ פרק ג', סימן ז' 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 בינוי: סה"כ שטחי הבנייה בתכנית זו יהיו ללא שינוי מכפי אלו שאושרו בתכנית 152 א', והם יסתכמו כפי המפורט בנתוני הטבלה המצורפת (לא כולל שטחי חניה) -

מגרש מספר	שטח (מ"ר)	ייעוד	% בניה	
			עיקרי	שירות
1	395	ש.פ.צ	-	-
2	20,570	ספורט	20	20
3	2,652	מסחר	50	30
4	5,953	תעשייה ומלאכה	60	40
5	8,724	ש.פ.פ	-	-
6	1,123	ש.פ.פ	-	-
7	17,961	ש.פ.פ	-	-
8	11,170	מגורים	50	35
9	8,941	מגורים	50	35
10	1,646	מוסדות ציבור ומבני משק	50	40
11	1,925	מוסדות ציבור ומבני משק	50	40
12	386	מוסדות ציבור ומבני משק	50	40
13	596	מוסדות ציבור ומבני משק	50	40
14	26,976	מלונאות	40	30
15	68,593	שטח חקלאי	-	-
16	10,520	שטח חקלאי	-	-
17	456	חניה	-	-
18	744	חניה	-	-
19	384	חניה	-	-
20	5,832	דרך קיימת	-	-
21	363	דרך קיימת	-	-
22	4,545	דרך קיימת	-	-
23 -	725	דרך קיימת	-	-
24	235	שביל גישה	-	-
25	96	שביל גישה	-	-
26	227	שביל גישה	-	-
27	704	דרך קיימת	-	-
28	6	שביל גישה	-	-
29	10	שביל גישה	-	-
30	15	שביל גישה	-	-
סה"כ	202,473	-	-	-

27. תכנית פיתוח: טרם קבלת היתר בנייה סופית, יש להגיש בקשה לקבלת אישור על תכנית 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. השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

30. עבודות תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו ניקוז ואו תא ביוב ואו עמוד תאורה ואו קו תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים התוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות 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 ובית תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

31. חתימת היזם ומגיש התכנית:

- יד השמונה מושב שיתופי בע"מ -

**"יד השמונה"**

מושב שיתופי בע"מ  
ד.נ. הרי קהודה 90895

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

שם

חתימה

חתימת היזם ומגיש התכנית

חתימת בעלי הקרקע:

- מנהל מקרקעי ישראל -

חתימה בעל הקרקע

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית. יונהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים  
חתימת עורך התכנית

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

- תו"פ יועצים והנדסה בע"מ -

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ  
רח' ימ"ו 210 ירושלים  
מיקוד 353  
טל' 502255-02

חתימת עורך התכנית

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 152/02  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 111 ביום 28.4.02  
יו"ר הועדה  
סמנכ"ל תכנון