

9.12.03
27.7.04
7.8.04

1-0759

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מי / 533 ב'

מושב אדרת

שינוי לתכניות מתאר מי / 533 , מי / 533 א'
ולתכנית המתאר המקומית מי / 200

תכנית מס. מי / 533 בי

דברי הסבר לתכנית

למושב אדרת יש תכנית בת-תוקף, שאושרה בשנת 1995. מתוקף תכנית זו, התבצעה הרחבה של היישוב לבני המושב ואוכלוסייה חדשה, של 49 מגרשים.

התכנית הנוכחית מבוססת על הרחבה נוספת של המושב ב- 71 מגרשים של חצי דונם, והקצאת נחלות לשמונה חברים שהגיעה להם השלמה. הכנת תכנית חדשה תאפשר גם סימון גבולות הטעון תיקון, סטטוס של בעלי מגרשים קטנים, וכן שיוך סטטוטורי של שטחי לולים למחזיקים בהם – נושאים שהיו טעונים הסדרה זה זמן.

תכנון הפרצלציה נעשה מתוך מגמה ליצירת רצף בנוי, קומפקטיות ונגישויות נוחות, ובד בבד תשומת לב למבט פתוח אל הנוף והסביבה.

1. שם התכנית: תכנית זו, על כל מסמכיה הנזכרים להלן, תיקרא: תכנית מתאר מס' מי / 533 ב' – מושב אדרת, שינוי לתכניות מי / 533, מי / 533 א', מי / 200 (להלן: תכנית זו, או התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 2.1 9 דפי הוראות בכתב - להלן: הוראות התכנית;
 2.2 תשריט בקנ"מ 1:1250;
 2.3 נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (2 גליונות) – להלן: נספח 1.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ – 167.3 דונם.

5. מקום התכנית: מתח: ירושלים.

מועצה אזורית: מטה יהודה.

מקום: מושב אדרת. קואורדינטות: 618,259 – 619,100 צפון, 199,050 – 200,070 מזרח.

גוש רשום	חלקה בשלמות	חלק מחלקה
34286	-	. 34 , 1
34308	-	. 8 , 6 , 3 , 1
34312	-	. 8 , 7 , 6 , 3 , 2
34313	-	. 1

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט.

6. מטרות התכנית: 6.1 שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי א", "אזור משקי עזר", "ל"אזור מגורים א", "ל"אזור חקלאי ב", "ל"שטח לבניני ציבור", "ל"שטח ציבורי פתוח", "ל"דרכים", "ל"שטח למתקנים הנדסיים".

6.2 שינוי ייעוד מגרשים 103, 104, 105, 108 מ"אזור משקי עזר" ל"אזור חקלאי ב", ובהם יותרו מגורים בלבד.

6.3 א. תוספת 8 נחלות חדשות (מגרשים 2101 – 2108).

ב. הסבת 4 משקי עזר לנחלות (מגרשים 103 – 105, 108).

ג. תוספת 71 יח"ד בייעוד מגורים א' (מגרשים 2001 – 2071).

ד. כל זאת – בנוסף ל- 58 הנחלות הקיימות ביישוב, ו- 49 יחיד

המאושרות בתכנית מי/533א'.

6.4 תיקונים מקומיים בגבולות מגרשים, בהתאם למצב בפועל, בשטח.

6.5 שיוך מגרשים משקיים (משטחי לולים באזור חקלאי א') ליחידות

משק טפציפיות.

6.6 קביעת הוראות בניה.

7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה

יהודה מס' מי / 200, וכן בתכנית מס' מי / 533, מי / 533א', לרבות

השינויים שאושרו לה מחמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה

להוראות המפורטות בתכנית זו (מי / 533ב').

8. הוראות התכנית: הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור וכל המצויין הן בדפי

ההוראות והן בתשריטים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערכו

התשריטים, אם אינם מצוינים במקרא), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן

עולות בקנה אחד – בכל מקרה חלות ההוראות המגבילות יותר.

9. תכליות, זכויות

9.1 אזור חקלאי א' (השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים

הוא אזור חקלאי א'):

על אזור חקלאי א' חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מטה

יהודה מי / 200.

9.2 אזור חקלאי ב' (השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא אזור

חקלאי ב'):

אזור חקלאי ב' ישמש למגורי העוסקים בחקלאות, ולמבנים

משקיים, לפי הפירוט התכליות הבא:

א. מבני מגורים, מבני קייט, ומבני עמר חקלאיים.

ב. שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים, משתלות, חממות

וכו'.

ג. לולים, מדגרות ובתי אימון.

ד. מחסנים, בוטיקים ליין ולשמן.

ה. במגרשים 103, 104, 105, 108 יותרו מגורים בלבד.

זכויות והגבלות בניה באזור חקלאי ב':

א. בכל מגרש תותר הקמת שלוש (3) יחידות דיור, בשני מבנים

לכל היותר (בעל המשק, בן ממשיך ויחידת הורים). השטח

הכולל של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (שטח עיקרי).

- ו- 40 מ"ר (שטחי שרות). בנוסף (בכל מבנה) - מרתף, שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.
- ב. בכל מגרש תותר הקמת שתי יחידות קייט ששטחן הכולל (שטח עיקרי ושטח שרות) לא יעלה על 90 מ"ר. יחידות הקייט יהיו במבנה אחד, או צמודות למבנה אחר במגרש.
- ג. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות.
- ד. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.
- גובה מירבי (עד לרכס הגג) של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.
- ה. קוי בניין מינימליים: 5 מ' בחזית קדמית; 6 מ' בחזית אחורית; 4 מ' בחזיתות צדדיות. זאת - למעט בבניינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו.
- ו. מרתפים: תותר קומת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בתנאי ששום חלק ממבנה המרתף לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע הסופית לידו, ולא יחרוג אופקית ממעטפת הקומה שמעליו. שטח המרתף וגובהו הפנימי כפופים לאמור בס"ק א' לעיל.
- ז. גמר חוץ למבנים: אבן או טיח, עם אפשרות לאלמנטים אדריכליים מחומר שונה.

9.3 אזור מגורים א' (השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'):

- על אזור מגורים א' חלות ההוראות הבאות:
- א. בכל מגרש תותר בניית יחידת דיור אחת בלבד, ששטחה (לא יעלה על 200 מ"ר (בתוך זה - 160 מ"ר שטחים עיקריים ו- 40 מ"ר שטחי שירות). במניין השטחים ייכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מדרגות, עליית גג בגובה מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן. למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 30 מ'.
- ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות.
- ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.
- גובה מירבי (עד לרכס הגג) של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.

ד. קוי בניין מינימליים: 5 מ' בחזית קדמית; 4 מ' בחזית אחורית;
3.5 מ' בחזיתות צדדיות.

תותר בניה בקו בניין 0 בגבול בין שני מגרשים שכנים, בהם
הוגשה בקשה להיתר בניה משותפת לשתי היחידות עם קיר
משותף ביניהן.

ה. מרתפים: תותר קומת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת
המגורים בתנאי ששום חלק ממבנה המרתף לא יבלוט יותר מ-
1.2 מ' מפני הקרקע הסופית לידו, ולא יחרוג אופקית ממעטפת
הקומה שמעליו. שטח המרתף וגובהו הפנימי כפופים לאמור
בס"ק א' לעיל.

ו. גמר חוץ למבנים: אבן או טיח, עם אפשרות לאלמנטים
אדריכליים מחומר שונה.

9.4 אזור משקי עזר (השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ועליו קוים
אלכסוניים ירוקים הוא אזור משקי עזר):
השטח מיועד למגורים לבעלי מקצוע, וחלות עליו ההוראות של
אזור מגורים א'.

9.5 שטח לבניני ציבור (השטח המסומן בתשריט בצבע חום הוא שטח
למבני ציבור):

- א. תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, רווחה, בריאות, חברה
ושרותים קהילתיים, משרדי המושב ומשרדים נלוים וכד'.
- ב. מותר לכלול מספר שימושים במבנה אחד, בתנאי שאין הם
מהוים מטרד זה לזה.
- ג. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות. מרתף איננו נכלל
במניין הקומות. קוי בנין מינימליים: 5 מ' מכל גבול.
- ד. אחוזי בנין: 40% למטרות עיקריות; 10% למטרות שירות.
- ה. חניה – לפי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ו. מגרש 2202 יהווה השלמה לשטח בניני הציבור שממזרח לו.

9.6 שטח ציבורי פתוח (השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח
ציבורי פתוח):

ישמש לשטחי גינון, חודשות, שבילים להולכי רגל, גישה ברכב
פרטי למגרשים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשתק, קוי ניקוח
ונגר עילי, ומעבר מערכות תשתית.

9.7. שטח לדרכים וחניות (השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר) (דרכים קיימות) או אדום (דרכים מוצעות הוא שטח לדרכים): ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, נטיעות, ניקוח, ויעבר קוי תשתיות כגון: חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכו'. בדרך שרוחבה 12 מ' ומטה, תותר סלילת דרך משולבת, שתהיה עשויה מירצף אבנים משתלבות, ללא מיסעת אספלט נפרדת, ותכלול חניה, ריהוט רחוב, נטיעות, תאורה וכו'.

9.7 שטח למתקנים הנדסיים (השטח המסומן בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים):
ישמש לבריכות מים, תחנות סניקה לביוב, מתקני חשמל וכו'.

10. תנאים למתן להיתרי בניה:
10.1 כל בקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

10.2 עקירת או העתקת עצים מהסוגים: עוזרד, אשחר ארץ-ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי או חרוב – תתואם מראש עם קק"ל.
10.3 חניה: בכל בקשה להיתר בניה ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב על פי 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 סככת חניה בשטח מידבי של 30 מ"ר.

חניה מקורה תיכלל במניין השטחים הנזכרים בסעיפים 9.2, 9.3, למעט במקרים בהם יתקיימו כל התנאים הבאים:

- א. התניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש למגורים;
- ב. סככת החניה תיבנה על גבול המגרש, באחת מפנינותיו;
- ג. לסככה יהיו לא יותר משני קירות בנויים, המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.

10.4 במקומות בהם מתבקש קיר תומך בגבול המגרש הפונה למדרון (לפי נספח פיתוח מאושר ע"י הועדה המקומית) – בנייתו של קיר כזה תהיה תנאי למתן היתר בניה.

10.5 תנאי למתן היתר בניה הוא קביעה (בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית) של אתר לסילוק פסולת הבניה הצפויה מהבניה.

10.6 אישור רשויות התימרון לעניין הסדרי התנועה היא תנאי למתן היתר בניה.

10.7 אלא יוצא טופס 4 אלא לאחר ביצוע כל התשתיות הנדרשות.

11. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור (כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה 1965 תשכ"ה) – יוחכרו לרשות המקומית, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם.

12. ביצוע התכנית: מייד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט.

13. שיפוי: תנאי למתן היתר הבניה הוא הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

חתימות :

תאריך	חותמת וחתימה	
15.9.04	אדרת מושב עובדים להתישבות הקלאית שתגפית בע"מ	יוזם ומגיש התכנית: מושב אדרת ד. נ. האלה 99850 טל. 02-9912751 פקס 051-796374
11.8.04	יעקב קליין תכנון ערים ואזורים הנדסה אזרחית ד. נ. 76568 טל. 08-9418116 פקס 03672	עורך התכנית: יעקב קליין (רשיון 03672) דח. העיריית 3, רחובות 76568 טל. 08-9418116 פקס 08-9418116
	חתימתנו על התכנית הנה ללא קידום הליכי התכנון בלבד אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין בשום התכנית. מ. מ. ל. מקרקעי ישראל מחוז ירושלים	בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל דח. יפו 216, ירושלים 91361 טל. 02-5318888 פקס 02-5318706

אישורים:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור חכנית מס' 10533
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 10533
 סמנכ"ל תכנון
 קיד הוע' ה'