

1  
1005434

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטעם יהודה

מושב שורש

תכנית מתאר מס' מי/843 ב'

המהווה שינוי לתכנית מס' משי/4, מי/במ/843  
ולתכנית המתאר למטעם יהודה מס' מי/200

תאריך: אוקטובר 2004

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה יהודהמושב שורשתכנית מתאר מס' מי/843 ב'

**שינוי לתכניות מס' משי/4, מי/במ/843 ומי/200  
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)**

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא:  
תכנית מתאר מס' מי/843 ב'  
המהווה שינוי לתכנית מס' משי/4, מי/במ/843 ול-מי/200.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
1. הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") 8 דפים.  
2. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט").  
3. נספח א'- נספח בינוי ופיתוח מנחה, בקנ"מ 1:1000. 1:500.  
4. נספח ב'- נספח ביוב מנחה, קנ"מ: 1:1000.  
5. נספח ג'- נספח תנועה מנחה, קנ"מ: 1:500, 1:100.  
6. נספח ד'- נספח פיתוח נופי מנחה, קנ"מ: 1:500 (2 גיליונות). 1:100.  
7. נספח ה- נספח ניקוז מנחה, קנ"מ: 1:1000, 1:500.
3. מקום התכנית: מחוז: ירושלים.  
מרחב תכנון – מועצה אזורית מטה יהודה.  
מקום: מושב שורש קואורדינטות אורך : 205840 - 206320.  
קואורדינטות רוחב : 633720 - 634240
4. גושים וחלקי גושים:  
גוש: 29700 חלקות 5, 6.  
גוש: 29701, חלקה 2 חלקי. חלקות: 1, 3.  
גוש: 29702, חלקי חלקות: 1.  
גוש: 29706 חלקי חלקות 16, 14, 10, 9, 2.
5. שטח התכנית: 128.03 דונם
6. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול
7. יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצוין במסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 8. מטרות התכנית

- א. הגדלת הישוב תוך שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מגורים א מיוחד, מבני ציבור, שטח פרטי פתוח ודרכים חדשות.
- ב. קביעת הוראות בניה חדשות בתחומי אזור מגורים א. הוספת 42 יח' על גבי 80 יח' קיימות באזור מגורים א' ו 80 יחידות בתחום אזור מגורים ב' עפ"י תוכנית מי/במ/843.
- ג. שינוי יעוד ממבני ציבור לדרך חדשה.
- ד. שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח לבנייני ציבור.
- ה. התווית דרכים חדשות וקביעת שבילים להולכי רגל ודרכי גישה לרכב חירום והצלה והרחבת דרכים וחניות קיימות.
- ו. שינויי חלוקת מגרשים בתחום אזור מגורים א' והעברת מגרש 58 למגרש 273.
- ז. קביעת שטח למתקנים הנדסיים.
- ח. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

## 9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מי/במ/843. ובתכנית משי-4. ובתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי / 200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות תכרענה הוראות תכנית זו.

## 10. תכליות ושימושים

- 10.1 אזור מגורים א' השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו אזור מגורים א' (המושב הקיים). הוראות הבניה הם לפי תכנית מי/במ/843 וקווי הבניה על פי המסומן בסעיף 11 להלן. חלוקת מגרשים וביטול מגרש 58 לפי המסומן בתשריט.
- 10.2 אזור מגורים א' מיוחד השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום באדום הוא אזור מגורים א' מיוחד ומיועד ל-43 יחידות למגורים. השטח ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים. ראה טבלה מצורפת, סעיף 11 בתקנון וכן יחולו ההוראות הבאות:
  - א. שטח המגרש – יהיה כרשום ברשימת המגרשים בתשריט. גודל מגרש מינימלי לא יקטן מ- 350 מ"ר.
  - ב. שטח הבניה המותר – בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. שטח הבניה המותר לכל יחידה עד 240 מ"ר (כולל שטחים עיקריים ושטחי שרות, במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי מדרגות, מרתפים, שטח עלית הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' ומרפסות מקורות. שטחי שרות ממ"ד (להוציא 7 מ"ר ברוטו מתוך שטח הממ"ד עפ"י תקנות הג"א) חדר הסקה, מחסן ומרתף. השטח המזערי להקמת יחידת דיור הינו 140 מ"ר.
  - ג. מספר קומות מרבי – שתי קומות מעל פני הקרקע בנוסף למרתף, בהתאם לנספח הבינוי (נספח א') המצורף לתכנית זו. ניתן לבצע חלוקה פנימית למפלסי ביניים כפוף להנחיה הכללית של גובה הבניין, כמפורט לעיל.
  - ד. קווי הבניין הינם: 4 מ"ר חזית לכביש, 4 מ"ר צדדי ו- 4 מ"ר אחורי, כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
  - ה. גובה הבניין לא יעלה מעל 8.5 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת כמצוין בנספח א' בינוי ופיתוח.
  - ו. ניתן יהיה להעביר צנרת לתשתית בתחום מגרשי המגורים באשור מהנדס הוועדה המקומית.
  - ז. לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה/בניה ללא הגדרת אתר לפינוי פסולת שפכי עפר וחציבה בתאום עם הוועדה המקומית.
  - ח. תנאי להיתר בניה: תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

- 10.3 **שטח פרטי פתוח** - השטחים הצבועים בצבע ירוק תחום ירוק הם שטחים פרטיים פתוחים וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- בשטחים אלו לא תותר כל בניה למעט מיתקנים הנדסיים, מגרשי משחקים וספורט, שבילים, גינות, נטיעות, מעברי הולכי רגל, מעבר צנרת מים וביוב ומערכות חשמל.
  - בשטחים בין המגרשים יבנו מסלעות/טרסות בשילוב עם קירות תומכים, עם נטיעות של צמחיה מקומית על מנת למתן את גובה קירות התומכים.
  - במגרשים הגובלים במדרון, יש לבצע מסלעות או קיר תומך בשילוב עם מסלעות בהתאם להפרשי הגובה על מנת לתת חזות טבעית יותר לצופה מהכביש ולמניעת גלישת עפר ופסולת בניה.
  - משני צידי השפ"פ שבין המגרשים, יבנו קירות תמך בגובה מירבי של עד 3.5 מטר וביניהם ישולבו קירות תמך עם מסלעות, צמחיה, מדשאות ושבילי הולכי רגל.

- 10.4 **דרכים ותחנות**:
- דרך מוצעת: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום. הוא שטח המיועד לדרך מוצעת.
  - דרך קיימת: השטח הצבוע כחום הינו שטח דרכים קיימות.
  - דרך לביטול: השטח המסומן בקווים אלכסוניים אדומים הינה דרך לביטול.
  - שבילים להולכי רגל ולתנועת רכב חירום כמסומן בתשריט בקווים ירוקים אדומים מלוכסנים.
  - השטח המסומן במשבצות בקווים שחורים מלוכסנים מיועד לחניה.
  - החניה תותר בתחום המגרש בלבד עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
  - ככביש ינטעו עצים על פי טבלת העצים שבנספח הנופי בצד הצפוני של הדרך. העצים ינטעו על המדרכה בסמוך לגדר על פי הוראות הנספח הנופי, צידו הדרומי של הכביש ינטעו עצים על המדרכה בסמוך לכביש על פי הוראות הנספח הנופי. בקטעי כביש ללא מגרשים ינטעו עצים מבלי שיתחמו או יסתירו את הנוף על פי הוראות הנספח הנופי.

- 10.5 **שטח למבני ציבור** - השטח הצבוע בתשריט כחום כהה מותחם כחום מיועד לשטח למבני ציבור ויותר השימושים על פי מי/במ/ 843. במגרשים 161,162,163 יותרו גם שימושים למבני משק, בהתאם למבנים הקיימים בפועל. זכויות הבניה יהיו ע"פ הטבלה שבסעיף 11 להלן.

- 10.6 **שטח למבני מלאכה** - השטח המסומן בתכנית בצבע סגול הינו שטח למבני מלאכה ותעשייה של המושב, הוראות הבניה הם לפי תכנית מי/200. זכויות הבניה יהיו ע"פ הטבלה בסעיף 11 להלן.

- 10.7 **שטח למתקנים הנדסיים** - השטח המסומן בתשריט בצבע אפור תחום סגול עם אלכסוניים סגולים הוא שטח המיועד למתקנים הנדסיים. בשטח זה יותרו הקמת מתקנים הנדסיים לצורכי הסנקת ביוב בלבד.

ביצוע קירות תמך ומסלעות:

- א. היתר הבניה יבוצע בשני שלבים: היתר בניה לביצועים של קירות התמך והיתר לבניית הבניין. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניית הבניין הוא ביצועם בפועל של קירות התמך בגבול הבינוי בהינף אחד, סילוק שפכים ודרדרת עפר בצד המדרון מתחת לקיר התמך ואישור הביצוע ע"י מהנדס המועצה, או מי שימונה מטעמו.
- ב. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.5 מ' מקצה גובהו של קיר התמך הקודם. במקרים שבהם הפרש הגובה עולה על 3.5 מ' יבוצע קיר תמך נוסף בדירוג של 1.5 מ' לפחות.
- ג. קירות התמך יבוצעו מאבן לקט בעיבוד גרזן ובהנחה מסורתית כך שלא יתקבלו נדבכים אופקיים או שורות אנכיות. מראה הקירות הסופי יהיה כדוגמת טרסות מסורתיות.
- ד. תנאי להקמת קירות התמך הנופים יהיה תיאום תכנוני ונופי עם קו הביוב ודרך הביוב באופן שהללו ישולבו במרחב המטופל ע"י קירות התמך הנופים.
- ה. קירות התמך בגבול המגרש יהוו גדר המגרש וגובהם יהיה לפחות מטר אחד מעל לפני הקרקע הסופיים.
- ו. קירות תמך בין כבישים ומעברים ציבוריים יהיו מחופים אבן מסותת דוגמת אבן הבנין בתוספת ערוגות ומעקות. הקיר יכלול בתוכו את פחי הזבל, בלוני הגז, מספר בית מואר, תאי דואר, פילרים לחשמל ודואר וכל דרישה נוספת של הרשויות. על כל אלה להיות שקועים בקיר וסגורים בדלתות פח מגולוון צבוע בתנור ובצבע אחיד לכל השכונה על פי הנחיית אדריכל הרשות.
- ז. קירות התמך והמסלעות בשפ"פ יקבלו את האופי הסביבתי, כשקירות התמך יקבלו אופי של קירות טרסה מסורתיים ויבנו באופן ישר והמשכי או כשתי קירות משופעות המתחברות בזווית רחבה ותומכות את האדמה שמאחוריהן. האבנים לקירות אלו יסותתו לפי אבני קירות התמך הקיימות במקום.

מבנה להריסה - המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית

## 11. טבלת זכויות בניה

הערות	קווני בנין			גובה הבנין	מטרת הקרקע		מטב מוצע לפי תכנית זו		מטב מוצע לפי תכנית 4 - מטב בניה		שטח עיקרי במ"ר	גודל המגרש נדונים לפני חלוקה שבתעריט)	צבע האזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזיתי לכביש פנימי		שטח שירות במ"ר	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח עיקרי במ"ר						
אין על פי תקיים בפועל על פי רקע התשריט	3	3	3	---	מטרת הקרקע	מטב הקרקע	לפי תכנית מ/במ/ 843	לפי תכנית מ/במ/ 843	לפי תכנית מ/במ/ 843	לפי תכנית מ/במ/ 843	שטח שירות במ"ר			
ישמש להרחבת הישוב	ראה	ראה	ראה	---			לפי תכנית מ/במ/ 843	לפי תכנית מ/במ/ 843	לפי תכנית מ/במ/ 843	לפי תכנית מ/במ/ 843	שטח שירות במ"ר			
למעט מתקנים טכניים	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	---	---	---	---			---	---	---	---	שטח עיקרי במ"ר			
	ראה	ראה	ראה	8.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת בתכנית הפיתוח			240 מ"ר כולל - לנחילת דיוק אחת	240 מ"ר כולל - לנחילת דיוק אחת	240 מ"ר כולל - לנחילת דיוק אחת	240 מ"ר כולל - לנחילת דיוק אחת	שטח עיקרי במ"ר			
תשריט	תשריט	תשריט	תשריט	3 מטר ממפלס העליון של הפיתוח			בניה למתקנים הנדסיים בלבד	בניה למתקנים הנדסיים בלבד	בניה למתקנים הנדסיים בלבד	בניה למתקנים הנדסיים בלבד	שטח עיקרי במ"ר			
	0	0	0								0.13		אפור מותרים סגול וקויים מלכסינים סגולים	שטח למתקנים הנדסיים
											128.03			סה"כ

**12. הגבלות בבניה:**

- א. בבתי עולים (בהם מפלס ה- 0.00 נמצא מעל מפלס הכביש), גובה ה- 0.00 לא יעלה על 3.50 מ' מעל מפלס פני הכביש.
- ב. בתי יורדים (בהם מפלס ה- 0.00 נמצא נמוך ממפלס הכביש), גובה ה- 0.00 לא יעלה על 3.50 מ' מפני הקרקע הטבעית הנמוכים ביותר בהיקף הבנייה.
- הפרש הגבהים לעיל יימדד במקום המרוחק ביותר של ה- 0.00 מהכביש או מהקרקע הטבעית בהתאמה.
- אין לאפשר כניסה נפרדת לקומת מרתף- מסד.

**13. שימור עצים:**

יש לנטוע עצים בוגרים חלופיים באם נעקרו עצים בשטח התכנית.

**14. תנאים למתן היתר בניה / טופס אכלוס:**

1. תנאי להוצאת היתר חפירה ראשון בשטח התכנית הוא אישור תכנית פתוח ותשתית ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנית כאמור תתייחס לנושאים הבאים: קירות תומכים בגבול המגרשים, מסלעות, תשתיות, ניקוז, גדרות, טיפול בחזית 5 (גגות) ומיקום לעמדות חניה.
  2. תנאי למתן היתר בניה ליחידה הוא ביצוע בפועל של עבודות פיתוח התשתיות כאמור בסעיף 1 לעיל.
  3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת, בהתאם לעקרונות נספחי תכנית זו, ממנה ייגזר ההיתר, הכוללת (מפלסים סופיים, העתקת תשתיות, מתקני בטיחות, מתקני תברואה, פיתוח המגרש לרבות גינון ונטיעות, טיפוח חזיתות, מיקום החניות ומספרן וכדומה) והחזרת מי נגר עילי.
  4. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה, בניה ונטיעות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות הזים להזמנת פקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
  5. פתרון ניקוז בהתאם לעקרונות נספח הניקוז של תכנית זו, תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה:
- א. אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
  - ב. אישור תוכנית ( הכוללת לו"ז לביצוע ) לשדרוג קו "מאסף כיסלון"

**15. תשתית:**

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית כי הוכח להנחת דעתו הבטחת ביצוע עבודות התשתית במתחם, לרבות תוספת תשתיות, שדרוגן, העתקתן ותיקוני נזקים שנגרמו לתשתיות במהלך הבניה.

בצוע כל עבודות התשתית כאמור לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

16. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית או שתופקע על ידי הרשות המקומית זכות השימוש והחזקה בהם.

17. תכנית לצורכי רישום

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) אשר תוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם למטלת ייעודי הקרקע והמגרשים שבתשריט.

18. חתימות

בעל הקרקע- מינהל מקרקעי ישראל

*ג.ש.א. מרסן שבת אדריכלים  
ופני ערים בע"מ*

*עו"ר ר.ש.  
מועצת עיריפת  
לחתימת התכנית בע"מ*

*עו"ר ר.ש.  
מועצת עיריפת  
לחתימת הקרקע בע"מ  
מגיש התכנית בע"מ*

עורך התכנית

היום

ג.ש.א. - גרשון שבת אדריכלים  
רח' האלה 74, ירושלים 90860  
טלפון: 02-5709997/8  
פקס: 02-5709996  
מס' רשיון: 07254

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 5843/11  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 610 ביום 8.10.04  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הועדה המחוזית החליטה להפקי את התכנית  
בישיבה מס' 584 ביום 8.10.04  
יו"ר הועדה