

232 כס/10

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מ/מק/152/ג יד השמונה - מושב שיתופי בע"מ
שינוי לתכנית מס' מ/מק/152/א ולתכנית מס' מ/מק/152/ב

יד השמונה מושב שיתופי בע"מ

הוראות תכנית

יד השמונה - מושב שיתופי בע"מ.

יזם ומגיש התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל.

בעל הקרקע:

אדרי ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים

עורך התכנית:

פברואר 2008

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מפורטת מס' מי/מק/152/ג, יד השמונה - מושב שיתופי בע"מ
שינוי לתכנית מס' מי/152/ א ולתכנית מס' מי/מק/152/ ב

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' מי/מק/152/ג
יד השמונה.

2. מקום התכנית: מחוז ירושלים, מרחב תכנון מקומי מטה יהודה, בתחום
גבולות היישוב - "יד השמונה" - מושב שיתופי בע"מ, בתחומי גושים
וחלקות מס':

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
29541	20,38,42,48	60, 11,9,8,5,3,2,1 ,
29542	22,24,64	43,62,5,4

גבולות שטח התכנית: בין קואורדינטת אורך 208,800 ו- קואורדינטת אורך 208,250
לבין קואורדינטת רוחב 635,500 ו- קואורדינטת רוחב 634,800.
הכל על פי הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת -

- 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) - מסמך מחייב.
 - 1 גיליון תשריט ערוך בקני"מ 1:1000, להלן תשריט - מסמך מחייב.
 - 1 גליון נספח בנוי לאזור המגורים - מסמך מנחה.
 - 1 גליון נספח תנועה - מסמך מנחה.
 - טבלת בינוי לאזור התיירות - מסמך מנחה.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית, למעט תכנית הבנוי.

4. שטח התכנית: 202.47 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, ע"פי תכנית מס' מי/מק/152/ב.

6. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 מטה יהודה, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן יחולו הוראות התכניות מי/152/א, מי/מק/152/ב למעט השינויים אשר נעשו בתכנית מי/מק/152/ג 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 תשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, יחולו הוראות תכנית מסמ' מי/מק/152/ג זו.

8. אזור מגורים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים. באזור המגורים (מגרשים מס' 1-8) 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' מי/מק/152/ב. קווי הבניין יהיו עד 3 מ' מגבול שטח המגרשים לבנייה למגורים. קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים ואינם רלוונטים לבניה קיימת ו/או מאושרת. מבני המגורים הקיימים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה מעליהם או סגירת קומת עמודים - תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה. הבנייה תותר לגובה של עד 2 קומות או עד 8.5 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת, או חפורה. הבינוי יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

9. שטח למוסדות ציבור ומבני משק: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומתוחמים בחום כהה ישמשו למוסדות ציבור ומבני משק (מגרשים מס' 9-10). 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 שחייה סגורה, מועדונים, בית אבות, ספרייה, מרפאה, דואר וכיו"ב.

בסה"כ ניתן יהיה לבנות עד 50% משטח המגרשים, כפי תכנית מס' מי/מק/152/ב. הבנייה תותר לגובה של עד 2 קומות או עד 8.5 מ' מעל פני קרקע טבעית קיימת. קווי הבניין עד 5 מ' מגבול המגרש, במגרש מס' 10 יהיו קווי הבניין 3 מ' לכל יעוד שאינו דרך.

הבנייה יהיה כפוף לאשור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

10. שטח פתוח פרטי (להלן ש.פ.פ.): השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר ישמשו כשטח פתוח פרטי (מגרשים מס' 12-18, 35) 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 ציבורי פתוח (להלן ש.צ.פ.): השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק (מגרש מס' 11), ישמשו כשטח ציבורי פתוח.

ב-ש.צ.פ. אסורה כל בנייה, מלבד בניית מדרגות, גדרות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה וכיו"ב.

12. אזור מסחר: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם באפור כהה (מגרש מס' 19) ישמש כשטח למסחר.

בשטח למסחר תותר בניית חנויות, משרדים ומבני עזר אחרים, בהיקף של עד 50% משטח המגרש ברוטו, כפי המותר בתכנית מי/מק/152/ב.

מס' קומות מירבי עד 2 קומות.

גובה בנין עד 8.5 מ' מפני קרקע טבעית.

קו בנין לא יקטן מ-5 מ' בכל צידי המגרש.

הבנייה יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.

13. שטח לספורט :

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום (מגרשים מס' 20, 23), ישמש כשטח לספורט.
- ב. בשטח לספורט תורשה הקמת מתקני ספורט, בריכת שחייה, מגרשי טניס, וכדורסל ומגרשי ספורט אחרים.

14. שטח למלונאות :

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב בהיר (מגרש מס' 32-24), ישמש לפיתוח תיירותי כולל הקמת בית 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 וכו"ב.
- ג. בכל המגרשים למעט מגרש מס' 29 - יוכל לשמש להקמת בית מלון, אכסניות, בתי נופש והבראה, דרכים שבילים, פיתוח שטח וכו'.
- ד. תותר בנייה לגובה שלא יחרוג מ- 3 קומות או 10 מ' מעל פני קרקע טבעית. במגרש מס' 29 תותר בניה של קומה אחת מעל מפלס הכניסה.
- ה. בסה"כ ניתן יהיה לבנות עד 40% משטח המגרשים לבנייה, כפי המותר ב תכנית מ"מ/ק/ 152 /ב. בכל מגרש פנימי תותר בניה בהיקף של 10%-60% ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ביעוד זה לא יעלו על 40%.
- ו. הבנייה תותר בקו בניין קדמי, אחורי וצידי שלא יפחתו מ-5 מ'. לכיוון החניה יהיה קו הבניין 3 מ' בלבד.
- ז. ניתן יהיה לבנות בקו בניין צידי במרווח 0 ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט במגרש מס' 29.
- ז. הבינוי במגרשים המיועדים למלונאות ונופש יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
- ח. אזור התיירות מחולק ל- 9 מגרשים פנימיים. מרווח הבניה בין המגרשים הפנימיים יהיה 0 מ'.
- ט. במגרשים מס' 25, 28 - מסומנת רצועת "זכות מעבר" - המאפשרת מעבר למגרשים ללא גישה לדרך.

15. **שטח חקלאי** : השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים ישמש כשטח חקלאי. על שטח זה יורשו נטיעות של עצי פרי ונוי, גני ירק, משתלות, חממות, מחסנים, מבנים למטרות חקלאות וכו'.
(מגרש מס' 34).
16. **שטח תעשייה ומלאכה** : השטח הצבוע בתשריט בסגול יהיה שטח למבני תעשייה ומלאכה (מגרש מס' 36). 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 מי/מק/152/ב.
תותר בנייה עד לגובה 2 קומות ולא יותר מ- 10 מ' מעל פני קרקע קיימת. הבינוי יהיה כפוף לאישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
17. **שטח לחניה** : השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים – חום ואפור לסרוגין, הוא שטח לחנייה ציבורית לפי חוק התכנון והבנייה (מגרש מס' 37).
תקן חנייה למגורים – 1 מקום לכל דירה.
שטחי החנייה ירוכזו במספר מוקדים כמפורט בתשריט.
18. **דרכים** : השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר, חום בהיר מפוספס בשחור ואדום הוא שטח לדרך ציבורית (מגרשים מס' 38-49).
19. **שביל גישה** : השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אדום וירוק הוא שטח לשביל גישה ודרך גישה ציבורית (מגרשים מס' 51).
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 בניין ופתוח מפורטות.

ג. ניקוז מי הגשמים בשטח יהיה טבעי.

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 התקנה בהתאם להנחת דעתה של רשות

הבריאות.

ה. הבינוי יהיה כפוף לאשור תכנית מפורטת.

מניעת שפכי עפר: עודפי עבודות עפר יועברו לאתר שפכי עפר מאושר כחוק או בתיאום

עם מהנדס הועדה המקומית מטה יהודה.

בתחתית מגרשי הבנייה יבנו קירות תמך לפני תחילת עבודות החציבה ע"מ למנוע

גלישת עפר מעבר לקירות אלה.

21. **ביוב:** תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות

הסביבה לעניין חיבור הביוב למאסף כסלון או לכל פתרון מקובל אחר.

22. **הפקעה:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיף 188 לחוק

התכנון והבניה התשכ"ה/1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי המינהל או

שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

23. **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.

24. **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 המקרקעים 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.

25. **שטחי בנינו**: סה"כ שטחי הבנייה בתכנית זו יהיו ללא שינוי מכפי אלו שאושרו בתכנית מי 152/א, מי/מק/152/ב והם יסתכמו כפי המפורט בנתוני הטבלה המצורפת:

מגרש מספר	שטח (דונם)	ייעוד	אחוזי בניה	
			עיקרי (%)	שרות (%)
8-1	20.11	מגורים	50	35
10-9	4.55	מוסדות ציבור ומבני משק	50	40
12-18,35	27.81	ש.פ.פ	-	-
11	0.39	ש.צ.פ	-	-
19	2.65	מסחר	50	30
23,20	20.57	ספורט	20	20
32-24	26.98	מלונאות	40	30
34	77.94	שטח חקלאי	-	-
36	5.95	תעשייה ומלאכה	60	40
37	1.58	חניה	-	-
38-49	7.18	דרך קיימת ע"פ תכנית מאושרת	-	-
	5.00	דרך קיימת החלפת שטחים	-	-
	1.20	הרחבת דרך	-	-
	0.59	שביל גישה	-	-
51	0.59	שביל גישה	-	-
סה"כ	202.47	-	-	-

26. **תכנית פיתוח**: טרם קבלת היתר בנייה סופית, יש להגיש בקשה לקבלת אישור על תכניות פיתוח שטח ולהשלים את עבודות הפיתוח כתנאי לקבלת היתר בנייה.

27. **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.

28. **השבחה** : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

29. **עבודות תשתיות** : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך 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 ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.

30. חתימת היזם ומגיש התכנית:

יד השמונה מושב שיתופי בע"מ-

"יד-השמונה"

מושב שיתופי בע"מ

ד.ג. הרי יהודה 90895

תוכנית התוכנית

הגן פונה להגדלה עקב צמיחה לתכנית. בתנאי שזו תחיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס תכנית או לכל על ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחיתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על תוכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות בלשח בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

2008-04-06

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התוכנית:

אדרי' ערן מבל. ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ.

ערן מבל
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
 ח.פ. 0-226190-51
 רח' קש"ל 4 ק. טבעון
 טל: 04-9835146

חתימת עורך התוכנית

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 188
 הועדה המקומית תסקיטה לאשר את התכנית
 בישבה מס' 188 ביום 8.3.08

פברואר 2008

יו"ר הועדה