

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0347427

רמת רחל

ירושלים

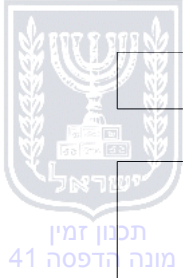
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה הגדלה של שטח הקיבוץ עבור תוספת 240 יחידות דיור חדשות, 33 יחידות מגורים קטנות (עד 55 מ"ר) לשכון צעירים או חיילים ביעוד של "מגורים עם הנחיות מיוחדות". כמו כן כוללת התכנית הגדרה מחדשת של ייעודי קרקע ומתן זכויות, הוראות ומגבלות בניה. שטח התכנית נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



רמת רחל	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
151-0347427	מספר התכנית		
689.898 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

220852 קואורדינאטה X

627381 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ רמת רחל שוכן בסמיכות לשכונת ארנונה שבירושלים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30213	מוסדר	חלק	5-7, 9, 13-18	4, 8, 10-12, 21-22, 24
30289	מוסדר	חלק		98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 1	מי/מק/195/ה

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/03/1983	1277	2901	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 195 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 195
26/12/1984	884	3141	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 195 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 195 א
09/11/1995	320	4345	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 195 ב ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 195 ב
21/09/2006	5028	5580	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 947 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 947
02/12/2010	1337	6167	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ מק/ 195 ה ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ מק/ 195 ה
12/04/2011	3731	6224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ מק/ 195 ב/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ מי/ 195 ב/ 1
17/10/1991		3931	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משי/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	משי/ 2
16/07/1953		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יג/ 45 ממשיכות לחול.	שינוי	יג/ 45



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יורם בר סיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יורם בר סיני		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יורם בר סיני		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	23/12/2018	יורם בר סיני	13: 02 08/01/2019	מצב מאושר + תרשימי סביבה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	05/04/2020	יורם בר סיני	12: 01 11/06/2020	נספח מס' 1 - בינוי מגורים - גיליון 1/2	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	05/04/2020	יורם בר סיני	12: 02 11/06/2020	נספח מס' 1 - בינוי מגורים חתכים - גיליון 2/2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 10 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- כללי - גיליון 1/7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 09 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- שכי צפונית - גיליון 2/7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 12 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- שכי מערבית - גיליון 3/7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 16 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- שכי מזרחית - גיליון 4/7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 20 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- שכי צפונית חתכים - גיליון 5/7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 21 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- שכי מערבית חתכים - גיליון 6/7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	7	22/03/2020	יצחק בלנק	12: 24 11/06/2020	נספח מס' 2 - פיתוח נופי- שכי מזרחית חתכים - גיליון 7/7	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 1250	3	15/03/2020	ערן רייספלד	12: 45 11/06/2020	נספח מס' 3 - דרכים תנועה וחניה- כללי- גיליון 1/3	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 3 - דרכים תנועה וחניה- חתכים - גיליון 2/3	12: 46 11/06/2020	ערן רייספלד	06/02/2020	3	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 3 - דרכים תנועה וחניה- חתכים- גיליון 3/3	12: 47 11/06/2020	ערן רייספלד	06/02/2020	3	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח מס' 4 - תברואה- פרשה טכנית למערכת הביוב- חוברת	14: 03 11/06/2020	אינה פרוסקורוב	01/03/2020	10	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 4 - תברואה- כללי 1-1: 2500 גליון 1/5	14: 03 11/06/2020	אינה פרוסקורוב	29/03/2020	5	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 4 - תברואה- כללי 1-1: 1000 גליון 2/5	14: 04 11/06/2020	אינה פרוסקורוב	29/03/2020	5	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 4 - תברואה- צפון 1-1: 500 גיליון 3/5	14: 05 11/06/2020	אינה פרוסקורוב	23/03/2020	5	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 4 - תברואה- מרכז 1-1: 500 גיליון 4/5	14: 06 11/06/2020	אינה פרוסקורוב	23/03/2020	5	1: 500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 4 - תברואה- מים כללי 1-1: 1000 גיליון 5/5	14: 08 11/06/2020	אינה פרוסקורוב	29/03/2020	5	1: 1000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מס' 5 - ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - גיליון	14: 16 11/06/2020	טבול ז'ק	06/04/2020	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 5 - ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - חוברת	12: 34 08/01/2019	טבול ז'ק	02/01/2019	57	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח מס' 6 - מסמך סביבתי (1/5)	14: 39 11/06/2020	רון לשם	09/03/2020	36	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 6 - נספח א'- סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים (2/5)	14: 42 11/06/2020	רון לשם	01/03/2020	20	1: 1	מנחה	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מס' 6 - נספח ב' - סקר קרקע היסטורי ותכנית קידוחים עמ' 1-38 (3/5)	14: 44 11/06/2020	רון לשם	01/03/2020	38	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 6 - נספח ב' - סקר קרקע היסטורי ותכנית קידוחים עמ' 39-69 (4/5)	14: 46 11/06/2020	רון לשם	01/03/2020	30	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 6 - נספח ג' - התייחסות רשות העתיקות (5/5)	11: 08 08/01/2019	רון לשם	16/04/2015	2	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מס' 7 שימור עצים- חוברת	12: 12 28/03/2019	אדיר אלווס	23/03/2019	339	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 7 - נספח שימור עצים בוגרים - רקע פיתוח	12: 21 28/03/2019	אדיר אלווס	23/03/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מס' 8 - שימור מבנים - תשריט	14: 57 11/06/2020	גיורא סולר	03/03/2020	1	1: 2500	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מס' 8 - שימור מבנים - תיק תיעוד מתחמי 1/3	12: 40 08/01/2019	גיורא סולר	05/11/2018	39	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מס' 8 - שימור מבנים - תיק תיעוד מתחמי 2/3	12: 41 08/01/2019	גיורא סולר	05/11/2018	21	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מס' 8 - שימור מבנים - תיק תיעוד מתחמי 3/3	12: 42 08/01/2019	גיורא סולר	05/11/2018	49	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח מס' 10 - נספח פרוגרמתי	12: 25 08/01/2019	עירית מנור	04/05/2020	10	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מס' 11 - טבלת תאי שטח	09: 08 14/06/2020	יורם בר סיני	11/06/2020	1	1: 1	מחייב	טבלת שטחים
לא	נספח מס' 12 סקר סיכונים סיסמי ראשוני	15: 10 11/06/2020	עמוס שירן	04/05/2020	38	1: 1	מנחה	סקר סייסמי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מ"מ ראש המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, ניב ויזל		מ.א. מטה יהודה	רמת רחל	(1)		02-9958600	02-9958601	
	פרטי	דני בן שושן		אגודה שתופית חקלאית קיבוץ רמת רחל /	רמת רחל	רמת רחל		02-6702960		danib@krr. co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מרכז אזורי הרטוב  
ד.נ. שמשון 9970000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני בן שושן		אגודה שתופית חקלאית קיבוץ רמת רחל /	רמת רחל	רמת רחל		02-6702960		danib@krr.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בן שושן דני	בן שושן דני		אגודה שתופית חקלאית קיבוץ רמת רחל /	רמת רחל	רמת רחל		02-6702960		danib@krr.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יורם בר סיני	287611	א.ב.מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	08-6891234	08-6891228	yoram@abt.c o.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	אדיר אלווס			חגור	הנורית	102	03-9032190		aadir@013.ne t
אדריכל נוף	אדריכל	יצחק בלנק	35993	איזי בלנק אדריכלי נוף בע"מ	בני ברק	(1)	13	03-6160016		izy@blanklan d.net
אדריכל	אדריכל	דני בר-קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(2)	116	03-6233751	03-6233700	dany_b@abt. co.il
מהנדס	יועץ	טבול ז'ק		אמ"י מתו"ם	תל אביב- יפו	(3)	א 55	03-6363500	03-6363501	ta- office@amy metom- ta.co.il
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר - איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מתכננת עיר ואזור	מתכנן	עירית מנור		א.ב.מתכננים	שדרות	(4)		08-6891232	08-6891228	irit_m@abt.c o.il
אדריכל שימור	אדריכל	גיורא סולר	30140	סולר אדריכלים	ירושלים	(5)	17	077-3212315	077-3212316	
מהנדסת תברואה	מהנדס	אינה פרוסקורוב	94367	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(6)	116	03-6233733	03-6233700	
מהנדס כבישים ותנועה	יועץ תחבורה	ערן רייספלד	110688	אמ"י מתו"ם	תל אביב- יפו	(7)	א 55	03-6363500	03-6363501	ta- office@amy metom- ta.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאולוג	גיאולוג	עמוס שירן	101145	עמוס שירן בע"מ- הנדסת רעידות אדמה	יקנעם (מושבה)	(8)		072-2506100		amoshiran@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

- (1) כתובת: רח' כינרת 13 בני ברק.
  - (2) כתובת: דרך מנחם בגין 116, ת"א.
  - (3) כתובת: יגאל אלון.
  - (4) כתובת: א.ת. ספירים שער הנגב.
  - (5) כתובת: רחוב סוקולוב 17 ירושלים.
  - (6) כתובת: דרך מנחם בגין 116 תל אביב.
  - (7) כתובת: רח' יגאל אלון 55/א.
  - (8) כתובת: יקנעם מושבה
- ת.ד. 403 מיקוד 20600.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת מספר יחידות הדיור ברמת רחל ל - 351 ותכנון מחדש של שטח הקיבוץ תוך קביעת שטחים לייעודים הבאים: מגורים, מתקנים הנדסיים, מבני משק, תעסוקה, שטח פרטי פתוח, מבני ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות צבור לחינוך, קרקע חקלאית, שבילים, דרכים וחניות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע

מ: שטח חקלאי, אזור מגורים, אזור אתר ארכיאולוגי, שטח חקלאי, אזור תיירות נופש וספורט, אזור מבני משק, אזור תעשייה ומלאכה, דרכים ועיצוב נופי, שטח פרטי פתוח, שטח לתכנון בעתיד, שטח בית עלמין.

ל: מגורים, מגורים עם הוראות מיוחדות, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תעסוקה, שטח

פרטי פתוח, דרכים ושבילים, מבני משק, מתקנים הנדסיים, קרקע חקלאית, ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת. 2. הוספת 240 יחידות דיור לישוב כפרי הכולל 111 יחידות דיור מאושרות.

3. קביעת הוראות בדבר התכליות והשימושים בכל יעודי הקרקע.

4. קביעת הוראות בדבר: קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בניוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.

5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בתכנית.

6. קביעת הוראות לפיתוח השטח לעניין דרכים, ביוב, ניקוז, פיתוח נופי, תקשורת ועוד.

7. קביעת שלבי הביצוע של התכנית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 14, 20 - 23, 101 - 102, 226 - 231, 290 - 301 - 328
תעסוקה	55
מתקנים הנדסיים	75
מבני משק	70
מבנים ומוסדות ציבור	51, 50
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	43 - 40
קרקע חקלאית	625 - 621
שטח פרטי פתוח	618 - 561
דרך מאושרת	477 - 470
דרך מוצעת	516 - 490
דרך משולבת	551, 550
שביל	681 - 630
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703 - 701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	510, 496, 495
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	40
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	566, 564
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	493
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	550
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703
אתר/מתחם לשימור	שביל	656
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	565
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	42, 41
בלוק מבנה לשימור	מגורים	23
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	585, 565, 564
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	564, 561
בלוק תחנת השנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	41
בלוק תחנת השנאה	שטח פרטי פתוח	561
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	504
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	578
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	476, 475, 472
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	551
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים	1, 312 - 316, 325, 326
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	621, 622
דרך /מסילה לביטול	שביל	630, 670 - 673, 679
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	568, 587 - 591, 593, 594
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	495, 500, 504, 514
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	550
הנחיות מיוחדות	מגורים	20 - 23, 219 - 222
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	622
הנחיות מיוחדות	שביל	633, 635, 636
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	576, 578
זיקת הנאה	דרך מאושרת	473
זיקת הנאה	דרך מוצעת	495, 499, 505
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703
זיקת הנאה	מבני משק	70
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	623, 624
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	591
חניה	דרך מאושרת	473 - 475
חניה	דרך מוצעת	493, 495 - 497, 501, 504, 505, 508
חניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703
חניה	שביל	648, 653, 664
חניה	שטח פרטי פתוח	562, 564, 566, 586
טיילת	דרך מוצעת	505
טיילת	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	703
טיילת	מבני משק	70
טיילת	קרקע חקלאית	623
טיילת	שטח פרטי פתוח	564, 566, 585
להריסה	דרך מוצעת	495, 504
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	40
להריסה	מגורים	239, 240
להריסה	קרקע חקלאית	625
להריסה	שביל	643
להריסה	שטח פרטי פתוח	578, 580
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	470 - 477
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	490 - 516
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	550, 551
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701 - 703
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	70
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	50, 51
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	40 - 43
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	1 - 14, 20 - 23, 101 - 103, 226 - 231
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	290, 301 - 328
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	75
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	621 - 625

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	681 - 630
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	618 - 561
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	55

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור אתר ארכיאולוגי	19,766	2.87
אזור מבני משק	36,624	5.31
אזור מגורים	117,960	17.10
אזור תירות נופש וספורט	115,418	16.73
אזור תעשייה ומלאכה	10,161	1.47
דרך מוצעת ו/או עיצוב נופי	9,096	1.32
דרך קיימת	24,684	3.58
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,348	0.63
שטח בית עלמין	3,202	0.46
שטח חקלאי	204,970	29.71
שטח לתכנון בעתיד	6,274	0.91
שטח פרטי פתוח	137,395	19.92
<b>סה"כ</b>	<b>689,898</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15,173.18	2.20
דרך מוצעת	55,811.43	8.09
דרך משולבת	6,651.38	0.96
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	168,780.31	24.46
מבני משק	12,857.02	1.86
מבנים ומוסדות ציבור	6,119.9	0.89
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	18,505.66	2.68
מגורים	107,651.43	15.60
מתקנים הנדסיים	139.67	0.02
קרקע חקלאית	187,415.64	27.17
שביל	38,962.05	5.65
שטח פרטי פתוח	69,585.33	10.09
תעסוקה	2,262.22	0.33
<b>סה"כ</b>	<b>689,915.22</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. יחידות מגורים צמודות קרקע או בתי קומות משותפים.</p> <p>ב. שטחי שירות הכוללים מרחב מוגן (עפ"י תקן), חדרי מדרגות, חדרי שירות ומחסן.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי ו/או חירום, מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, עבודות גינון, נטיעות, קירות תמך ומעקות בטיחות, מקלטים ציבוריים קיימים.</p> <p>ד. שימוש נוסף אחד בלבד לתעסוקה, שאינה יוצרת מטריד לסביבת המגורים, כגון: משרד, סדנת אמנות, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכו'). שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד והוא כלול במניין השטח העיקרי.</p> <p>ה. מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>ו. תשתיות הנדסיות תת ועל קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, גז, תקשורת לסוגיה וכד'.</p> <p>ז. עבודות ניקוז השטח, אמצעים להשהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>ח. במבנים הקיימים בתאי שטח 20-23 תותר תוספת של 33 יח"ד המיועדת למגורי צעירים וחיילים. שטחן הכולל (עיקרי ושירות) של יחידות דיור אלו אינו עולה על 55 מ"ר. יחידות אלו יהיו בבעלות האגודה השיתופית רמת רחל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הפתוח יבוצע תוך שמירת אופיו המקורי של הנוי הקיבוצי, לא תותר הקמת גדרות בגבולות המגרשים למעט קירות תמך או מסלעות ומעקות בטיחות.</p> <p>ב. מתקנים טכניים כגון מכלי גז, דודי שמש, מזגנים, אנטנות ומתקנים לתליית כביסה יותקנו בצורה מוסתרת ממעברים ציבוריים.</p> <p>ג. מתקני איסוף האשפה ומכלי הפרדה והמחזור יהיו שכונתיים וצמודים לחניות השכונתיות.</p> <p>ד. החניה באזורי המגורים תתוכנן לפי תקן החניה הנהוג בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה בריכוזים שכונתיים כמסומן בתשריט או בנספח התנועה.</p> <p>ה. תותר הקמת גגות משופעים, שטוחים או במשולב. יש להקצות גג שטוח בכל יח"ד עבור מערכות הנדסיות ביתיות כגון דודי שמש, מזגנים וכיו"ב. קולטי שמש יותקנו על גבי גגות משופעים לכיוון דרום או על גגות שטוחים.</p> <p>ו. בתאי שטח 101-226, 231-290, 301-328, יותר מחסן במבנה נפרד, אחד לכל יחידת דיור. המחסן, ששטחו לא יעלה על 14 מ"ר, ימוקם בצמוד למבנה העיקרי או בצמוד לקו מגרש צידי או אחורי ובחזית שאינה פונה אל מעבר ציבורי. פתח המחסן וניקוז גג המחסן יופנה לכיוון תא השטח.</p> <p>ז. בתאי שטח 1-14 יותר מחסן במבנה נפרד, אחד לכל יחידת דיור. יש להעדיף כי המחסן, ששטחו לא יעלה על 14 מ"ר, ימוקם בצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>ח. במגרשים 1-14 תותר חלוקה עתידית בכפוף לתכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ט. בתאי שטח 101-226, 231-290, 301-328, ועל אף המפורט בנספח הבינוי למגורים, ניתן יהיה לבנות בתים בודדים (ולא דו-משפחתיים) בהסכמת האגודה השיתופית. במקרה זה קו הבניין המשותף יהיה 0- מ'.</p> <p>י. הבינוי יהיה תואם טופוגרפיה וינצל את הפרשי המפלסים הטבעיים כדי ליצור דרוג ובהתאם ליצור קומת מרתף, במידת האפשר.</p> <p>יא. הוראות למתחמי הבניה החדשים</p>

4.1	<b>מגורים</b>
	<p>1. צפיפות הבינוי נטו בתאי שטח 101-226, 231-290, 301-328 לא תפחת מ - 5 יח"ד/דונם.</p> <p>2. הבינוי יכלול תמהיל של גדלי יחידות דיור הנע בין 55 מ"ר לדירת צעירים, דירות קומתיים בשטח של עד 160 מ"ר ומבנים דו-משפחתיים בשטח של 180 מ"ר עד 240 מ"ר ליחידת דיור.</p>
4.2	<b>תעסוקה</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים לצרכי סיעוד ובריאות</p> <p>ב. שימושים נלווים כגון משרדים, שירותי תחזוקה, אחסנה, מרחבים מוגנים.</p> <p>ג. מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, גדרות, רחבות מרוצפות, עבודות גינון ונטיעות ומתקני אשפה.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות על קרקעיות ותת קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, גז ותקשורת לסוגיה.</p> <p>ה. עבודות לניקוז השטח ואמצעים לצורך השהיה וחלחול מי נגר.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
4.3	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, משאבות מים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים").</p> <p>ב. תא שטח מספר 75 ישמש לתחנת השנאה ולגנרטור חירום. לא תותר אחסנת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק שנתי.</p> <p>ג. מתקנים כגון: מתקני תאורה, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. עבודות ניקוז השטח, התקנת אמצעים להשהיה וחלחול מי נגר.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. המתקנים ההנדסיים יוקפו בגדר שתמנע כניסה אליהם.</p> <p>ב. מיכלי הדלק/סולר והגנרטורים יהיו עיליים ויוצבו על גבי מאצרה המצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה.</p>
4.4	<b>מבני משק</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. כל המבנים המשרתים את המשק החקלאי כגון: בתי אריזה למיון תוצרת חקלאית וסככות (פתוחות וסגורות לאחסון כלים חקלאיים) למעט שימושים להם פוטנציאל לזיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. יקב וחנות מפעל, חדרי קירור, בתי מלאכה, מוסך, נגריה, מסגריה ומשרדים.</p> <p>ג. תחנת מעבר לאיסוף של פסולת יבשה, פסולת בניין וגזם גנני.</p>

4.4	מבני משק
	<p>ד. עבודות ניקוז השטח, רחבות מרוצפות, שבילים, חניה, דרכי שירות, טיילת נופית, גינון ונטיעות. ה. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. ו. מתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון שנאים וחדרי שנאים וכיו"ב.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. יותרו שימושים העומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש, מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות לחומרים מסוכנים התשנ"ו 1996 (סיווג ופטור) לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס הוועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון, מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>ב. יותר חיבור של מתקנים לאגירת אנרגיית השמש לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p> <p>ג. כל משטחי התפעול יהיו אטומים באופן המונע חלחול דלקים למי התהום.</p> <p>ד. יינקטו אמצעים למניעת זיהום מי נגר ותהום במוסך, על פי חוק רישוי עסקים - "מכונאות כללית", לרבות קירוי משטחי התפעול, הפרדה משאר שטחי העסק וניקוז למפריד שמן מינרלי. שפכים תפעוליים במוסך ינוקזו למפריד שמן מינרלי שיחובר למערכת הביוב.</p> <p>ה. מתחם אצירת הפסולת יהיה מגודר ומוקף סוללות עפר מגוננות למען הסתרתו ממעברים ציבוריים.</p> <p>ו. תחנת המעבר לאצירת פסולת תיבנה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (תחנת מעבר לפסולת) התשנ"ח-1998. תיעשה הפרדה בין פסולת בניין וחומר יבש לבין גזם. התחנה לא תשמש לפסולת ביתית רטובה.</p> <p>ז. הוראות בינוי ופתוח - תכנון המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>ח. תותר סלילת טיילת נופית בתחום מבני המשק.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מבנים לצורכי ציבור לרבות מבנים לשירותי קהילת היישוב, מבני חינוך, חדר אוכל, חנות כלבו, מועדונים, משרדים, שירותי תחזוקה, מקלטים וחדרי ביטחון קיימים, מסחר לצרכי היישוב, מבני בריאות וסיעוד, ספורט ונופש, מבני דת.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שטחי גינון, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות.</p> <p>ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.</p> <p>ה. עבודות ניקוז השטח, התקנת אמצעים להשיהי וחלחול מי נגר.</p> <p>ו. מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>ז. תא שטח מס. 50 ייועד למבני בריאות.</p> <p>ח. תא שטח מס. 51 ייועד למשרדים, מרכול, הסעדה, מכבסה וכיו"ב.</p>

	<b>4.5</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. בתא שטח מספר 50 תותר הקמת מבנים לשירותי בריאות.</p> <p>ב. בתא שטח מספר 51 תותר הקמת משרדים, מרכול, הסעדה, מכבסה וכד'.</p> <p>ג. בעיצוב הבניה עתידית, יש לשמור על האופי האדריכלי הקיים במרכז הישוב, המתאפיין בגגות שטוחים (עד שיפוע של 15%), קירות מטויחים וצבועים וכן חיפויי גרנוליט, ושימוש מינימאלי בבטון חשוף וחיפויי קרמיקה, או אבן. כמו כן יש לשמור על אופי הגינות והפיתוח הקיימים.</p> <p>ד. יותר חיבור של מתקנים לאגירת אנרגיית השמש ומתקנים סולאריים לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p>	א
	<b>4.6</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. הקמת מבנים לצורכי מוסדות ציבור לחינוך לרבות מבנים לחינוך, כיתות לימוד, בתי ילדים וכן מבנים ומתקנים המשרתים את הציבור לצורכי חינוך, תרבות ופנאי כגון משרדים וכד'.</p> <p>ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות ודרכי שירות.</p> <p>ג. מתקני תאורה, ספסלים, חניה לרכב תפעולי, סככות צל, עבודות גינות ונטיעות.</p> <p>ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: שנאים וחדרי שנאים, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.</p> <p>ה. מתקנים לאצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור.</p> <p>ו. עבודות ניקוז השטח, השהיה וחלחול מי נגר.</p> <p>ז. בתא שטח מספר 41 תותר הקמת תחנת השנאה.</p> <p>ח. בתא שטח מספר 43 תותר הקמת מבנים הנדרשים לצורך תפעול משק חי חינוכי כגון סככות, מחסנים, כלובים, בריכות מים לבע"ח וכיו"ב.</p>	4.6.1
	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. הבנוי ישמור על האופי האדריכלי הקיים במרכז הישוב, המתאפיין בגגות שטוחים (עד שיפוע של 15%), קירות מטויחים וצבועים וכן חיפויי גרנוליט, ושימוש מינימאלי בבטון חשוף וחיפויי קרמיקה, או אבן. כמו כן יש לשמור על אופי הגינות והפיתוח הקיימים.</p> <p>ב. יותר חיבור של מתקנים לאגירת אנרגיית השמש ומתקנים סולאריים לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו/או תקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשע"א 2011.</p>	א
	<b>4.7</b>
	<b>קרקע חקלאית</b>
	<b>שימושים</b>
<p>א. גידולי שלחין ובעל, נטיעת חורש, מטעים, כרמים וגן פסלים.</p> <p>ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ג. גדרות ודרכים חקלאיות, טראסות.</p>	4.7.1



<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.7</b>
<p>ד. מתקנים לצורכי ביטחון לרבות דרך פטרולים, גידור ושערים, תאורה וכו'.</p> <p>ה. תא שטח 623 ישמש לנטיעת כרמים, לגן פסלים לפארק זיתים ולטיילת נופית.</p> <p>ו. זיקת ההנאה בתא שטח 624 תשמש לצורך כניסה ויציאה מתחנת הדלק לכלים חקלאיים בלבד. לא תתאפשר גישה לקיבוץ מתוך התחנה מעבר לצורך זה.</p> <p>ז. בתחומי השטח המסומן תחת הנחיות מיוחדות בתא שטח 622 אותרו עתיקות משמעותיות המצדיקות את שימורן באתרן. לפיכך, לא יותרו פעולות פיתוח מכל סוג ומין שהוא למעט פיתוחן של העתיקות, בהתאם להנחיית רשות העתיקות.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א. תא שטח 623 ישמש לנטיעת כרמים, לגן פסלים לפארק זיתים ולטיילת נופית.</p> <p>ב. זיקת ההנאה בתא שטח 624 תשמש לצורך כניסה ויציאה מתחנת הדלק לכלים חקלאיים בלבד. לא תתאפשר גישה לקיבוץ מתוך התחנה מעבר לצורך זה.</p> <p>ג. בתחומי השטח המסומן תחת הנחיות מיוחדות בתא שטח 622 אותרו עתיקות משמעותיות המצדיקות את שימורן באתרן. לפיכך, לא יותרו פעולות פיתוח מכל סוג ומין שהוא למעט פיתוחן של העתיקות, בהתאם להנחיית רשות העתיקות</p>	א



<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
<p>א. גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולרכב תפעולי, חניות, מתקני תאורה, מתקנים למי שתייה ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.</p> <p>ב. מערכות תשתית הנדסיות תת-קרקעיות כגון קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה וכיו"ב.</p> <p>ג. בתא שטח 585 ו 566 תותר הקמת טיילת נופית.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.8.2</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. יעשה שימוש בצמחייה תואמת אקלים וחוסכת מים וייאסר השימוש בצמחיה פולשנית.</p> <p>ב. תותר הקמת מרכיבי בטחון הכוללים גדר היקפית סביב הישוב, תאורה ודרך בטחון.</p> <p>ג. בתא שטח מס. 561 תותר הקמת מתקן שאיבה, מתקן גז ותחנת השנאה.</p> <p>ד. בתאי שטח מס. 564, 566 יותרו אתר הנצחה וטיילת נופית, שבילים וחניה, שילוט, גדרות, דוכן מזון, מתקן מים והכל בתיאום ובאישור רשות העתיקות. יחד עם זאת, לא יקודמו ולא יאושרו כל תכניות נוספות לבניה ולפיתוח למעט חפירות ארכאולוגיות, שחזור עתיקות ועבודות לשימור העתיקות באתרן.</p>	א



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>א. כבישי אספלט, מדרכות, מעגלי תנועה, חניות, תחנות אוטובוס, ביתן שומר, רחבות מרוצפות להולכי רגל ולרכב תפעולי, דרכי שירות.</p> <p>ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, מתקנים לאיסוף ואצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, עבודות גינון ונטיעות.</p> <p>ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני</p>	



<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו על פי המסומן בתשריט. ב. לא תותר כל בניה בתחומי הדרכים, למעט המפורט בסעיף 4.9.1. ג. בשטח זה יותרו עבודות ניקוז השטח המאפשרות השהייה וחלחול מי נגר.
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. כבישי אספלט, מדרכות, מעגלי תנועה, חניות, תחנות אוטובוס, ביתן שומר, רחבות מרוצפות להולכי רגל ולרכב תפעולי, דרכי שירות. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, מתקנים לאיסוף ואצירת אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, עבודות גינון ונטיעות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, גז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו על פי המסומן בתשריט. ב. הריסת קטע דרך מספר 12 (בתחום תא שטח 593), תהיה רק לאחר ביצועה בפועל של דרך מספר 16. ג. יותרו עבודות ניקוז השטח המאפשרות השהייה וחלחול מי נגר.
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. דרך משולבת, רחבות מרוצפות להולכי רגל ולרכב. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, חניות, עבודות גינון ונטיעות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזים.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. תוואי הדרכים ורוחבן יהיו על פי המסומן בתשריט. ב. לא תותר כל בניה בתחומי הדרכים. ג. יותרו עבודות ניקוז השטח המאפשרות השהייה וחלחול מי נגר.
<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שבילים, רחבות מרוצפות להולכי רגל, לרכב תפעולי ורכב חירום ומעבר תשתיות ציבוריות. ב. מתקנים כגון: מתקני תאורה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ג. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיו"ב, מתקנים לאיסוף ואצירת אשפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

<b>4.12</b>	<b>שביל</b>
	המתאימים להפרדת פסולת במקור וגזם. ד. יותרו עבודות ניקוז השטח המאפשרות השהייה וחלחול מי נגר.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> א. לא תותר גישת כלי רכב בתחומי השבילים למעט רכב תפעולי ורכבי חירום.
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותרו כל התכליות, השימושים, ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים/תאי שטח ומספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות בנייה בכפוף לקבוע בתכנית מאושרת מספר 101/0178129 ותכנית מאושרת מי/מק/195/ב/1 ותכנית מאושרת מש 2, בנוסף תותר זיקת הנאה למעבר וטיילת נופית, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> כל ההוראות יהיו על פי תכניות מאושרות בתחום יעוד זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



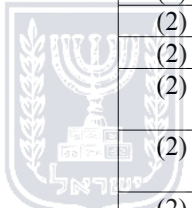
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'**

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	12	65	260			40	220	250	7042	1		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	6	65	260			40	220	250	3454	2		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	6	65	260			40	220	250	2772	3		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	6	65	260			40	220	250	2887	4		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	8	70	260			40	220	250	3314	5		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	5	65	260			40	220	250	2066	6		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	4	65	260			40	220	250	1703	7		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	12	75	260			40	220	250	4923	8		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	10	65	260			40	220	250	4220	9		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	16	65	260			40	220	250	8013	10		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	10	65	260			40	220	250	4816	11		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	8	75	260			40	220	250	2823	12		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	4	75	260			40	220	250	1411	13		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	4	75	260			40	220	250	1411	14		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	1	65	260			40	(4) 220	200	(3)	- 101 226		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	1	55	260			40	(4) 220	200	(3)	- 231 290		מגורים	
(2)	(2)	(2)	(1) 2	9	2	70	260			40	(4) 220	200	(3)	- 301 328		מגורים	
(2)	(2)	(2)	2	9	4	75	740			10	45		498	20	דזור מיוחד	מגורים	
(2)	(2)	(2)	2	9	10	40	550			10	45		1890	21	דזור מיוחד	מגורים	
(2)	(2)	(2)	2	9	10	30	550			10	45		3463	22	דזור מיוחד	מגורים	
(2)	(2)	(2)	2	9	9	60	495			10	45		1632	23	דזור מיוחד	מגורים	
(2)	(2)	(2)	2	9		30	300			40	260		1187	50		מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	1	3	14		70	4500			500	(6) 4000		4933	51		מבנים ומוסדות ציבור



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	2	10	40	3000			500	2500		40		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(2)	(2)	(2)	2	10	40	4500			500	4000		41		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(2)	(2)	(2)	2	10	30	330			30	300		42		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(2)	(2)	(2)	2	8	15	500				500		43		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
(2)	(2)	(2)	2	9	40	5100			100	5000	2000	70		מבני משק	
(2)	(2)	(2)	1	9	80	2650	50		100	(4) 2500		55		תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
(2)	(2)	(2)	1	4	71	100				100		75		מתקנים הנדסיים	
3	3	3	1	4		100				100		561		שטח פרטי פתוח	
3	3	3	1	6		350			50	300		564		שטח פרטי פתוח	
			1	4	1.5	25				25		493		דרך מוצעת	
			1	4	0.1	25				25		475		דרך מאושרת	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	1		מגורים
(2)	2		מגורים
(2)	3		מגורים
(2)	4		מגורים
(2)	5		מגורים
(2)	6		מגורים
(2)	7		מגורים
(2)	8		מגורים
(2)	9		מגורים
(2)	10		מגורים
(2)	11		מגורים
(2)	12		מגורים
(2)	13		מגורים
(2)	14		מגורים
(2)	226 - 101		מגורים
(2)	290 - 231		מגורים
(2)	328 - 301		מגורים
(2)	20	דיור מיוחד	מגורים
(2)	21	דיור מיוחד	מגורים
(2)	22	דיור מיוחד	מגורים
(2)	23	דיור מיוחד	מגורים
(2)	50		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	51		מבנים ומוסדות ציבור
(2)	40		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(2)	41		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(2)	42		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(2)	43		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(2)	70		מבני משק
(2)	55	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	תעסוקה
(2)	75		מתקנים הנדסיים
3	561		שטח פרטי פתוח
3	564		שטח פרטי פתוח
	493		דרך מוצעת
	475		דרך מאושרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**  
**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**  
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) עליית גג תחשב במניין הקומות המותרות.
- (2) לפי המסומן בתשריט.
- (3) א. כמצוין בנספח תאי השטח.
- ב. צפיפות הבניה נטו תהא 5 יחידות מגורים לדונם לכל הפחות..
- (4) תותר העברת שטחי בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת", משטח עיקרי לעיקרי ומשטח שירות לשירות..
- (5) הכניסה הקובעת תחשב רצפת דירת הקרקע. בכל בית תהיה דירת קרקע עם אפשרות לקומת מרתף ודירה בקומה שניה עם אפשרות לקומה נוספת..
- (6) תותר העברת שטחי בניה מ"מעל לכניסה הקובעת" אל "מתחת לכניסה הקובעת", משטח עיקרי לעיקרי ומשטח שירות לשירות..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- לא יינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא בכפוף למפורט להלן:
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוחה של תכנית זו יהא הגשת תכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 1: 500, לכל תא שטח או לחלקים ממנו. תכניות הבינוי יכללו את מיקום המבנים העתידיים, הרחבת מבנים קיימים, קווי תשתית, חניות, קירות תומכים, רום מפלס הכניסה, תכנית גינון, מערכת ניקוז, ריכוזי אשפה שכונתיים, דרכי גישה והסדרי תנועה.
  2. תנאי למתן היתר בניה במתחם המגורים המערבי יהא תיאום עם מהנדס העיר ירושלים לגבי הממשק בין הבינוי בעיר ירושלים לבין הבינוי המוצע בשטח הקיבוץ.
  3. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז, או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
  4. טיפול, פירוק או הריסה של מבנים ואלמנטים מאסבסט, יהיה עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011).
  5. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנים חקלאיים יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר ואישורו בדבר שמירת מרחקי הפרדה בין השימושים השונים.
  6. תנאי למתן היתר בניה למשק חי חינוכי יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית תוך עמידה בתקנות צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (אחזקה שלא לצרכים חקלאיים) התשס"ט 2009.
  7. אישור של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תכנית זו תקבע את שלבי פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
  8. אישור תכנון מפורט להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
  9. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכלולים בתחום אתרי העתיקות יהיה קבלת אישור רשות העתיקות.
  10. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הכוללים מקורות אפשריים לרעש כגון מערכות מכאניות, שימושי תחבורה ופעילויות ספורט, יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים ופירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו לכך.
  11. תנאי למתן היתר בניה עבור תאי שטח 301-328 ותנאי להרשאה לסלילת כביש מספר 1 יהיה עדכון הבדיקה האקוסטית שבוצעה בתכנית זו אל מול התכנון המפורט של הכביש ותחזיות תנועה עדכניות ואישורה על ידי היחידה הסביבתית.
  12. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 239, 240 יהיה אישור חברת החשמל לעניין הריסת התחמ"ש הזמני הממוקם סמוך לשטח זה.

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

15. בדיקת ריכוזי ראדיום בקרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
16. הכנת נספח מניעת מפגעים לשלב ההקמה אשר יתייחס בין היתר למיקום אתרי הקבלן, מיזעור מטרדי רעש, צמצום תנועת רכב צמ"ח לדרכים קיימות בלבד וצמצום מטרדי אבק מדרכי הגישה, מעבודות קידוח ומהמתקנים באתר באמצעות הרטבה לאורך כל תקופת העבודות והכל בהתאם לדרישות החוק למניעת מפגעים ואישורו על ידי היחידה הסביבתית.
17. תנאי למתן היתר בניה ליקב או לבית בד יהיה הכנת תכנית לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים ותכנית לטיפול בגפת ואישורן על ידי המשרד להגנת הסביבה.
18. תנאי למתן היתר בניה באזורים הסמוכים למדרונות יהיה סימון הגדרות הזמניות למניעת

**6.2**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- דרדור אבנים, עפר ופסולת בנין.
19. תנאי לתחילת שימושי חקלאות באזורים בהם לא התקיימו שימושי חקלאות טרם אישורה של תכנית זו, יהיה הכנת תכנית שימור ושיקום אקולוגיים בשיתוף רטי"ג.
  20. אישור היחידה הסביבתית למיקום ארובות הפליטה והספקי המערכות המכניות של מתקני אנרגיה בתאי שטח בהם שטחי שירות תת-קרקעיים.
  21. תנאי למתן היתר בניה במקום ובו קיים מבנה להריסה יהיה הריסתו בפועל. עד למועד זה, השימוש בו יותר כמבנה קיים.
  22. הסרת מפגעים סביבתיים בתחום התכנית.
  23. אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים סמוכים.



**6.3**

**פיתוח תשתית**

1. מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.
2. בתעלות שיחפרו לצורך הטמנת קווי תשתית יכוסה המילוי החוזר בחומר החישוף שייאסף בשלבי הכנה.
3. עודפי החפירה יועברו לשטחי מילוי או יסולקו לאתר מוסדר ומאושר על ידי האגף לאיכות הסביבה במועצה האזורית.
4. פסולת בניה שתיווצר במתחמים השונים תפונה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין ובהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
5. תישמר לרשות המקומית הזכות לטיפול ותחזוקה של מערכות תשתית קיימות בתאי שטח 1-14, 20-23.
6. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
7. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
8. באזורי פיתוח חדשים יותקנו מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים מתחת לקרקע. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות (פילרים).
9. בכל המבנים שבשטח התכנית וכן כקירוי לחניות תתאפשר התקנת מערכות פוטו-וולטאיות. כל מבנה חדש יתוכנן באופן שיאפשר שילוב מתקן פוטו-וולטאי בבינוי ובכלל זה תכנון גג המבנה, הימנעות מהצללה, תכנון אסתטי ונגיש של תשתית החשמל וכיו"ב. מיזעור מפגעי רעש:
10. בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.
11. מערכות מיזוג האוויר בכלל שטחי התכנית יתוכננו כך שמפלט הרעש המרבי מפעילות כלל מערכות המיזוג לא יעלה על התקן המותר.
12. בחדרי גנרטורים יותקנו אמצעים אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש. פתחי האוורור מחדרים אלו יופנו, ככל הניתן, לכיוונים בהם לא מתקיימים שימושים רגישים לרעש.
13. הצבת מגרסות ניידות בשלב ההקמה תותר באישור אגף איכות הסביבה במועצה האזורית. אישור המועצה יכלול בין היתר התייחסות למיקום המגרסות והגבלות כגון איסור גריסת פסולת אסבסט, איסור הכנסת חומרים שמקורם אינו באתר העבודות, הנחיות לאחסון הולם של חומר הגלם והחומר הגרוס, איסור ביצוע עבודות תחזוקה של כלי הרכב והמכונות בתחום התכנית,



פיתוח תשתית	6.3
<p>נהלים לטיפול במכלי הדלק, נקיטת אמצעים למניעת זיהום אוויר וכיו"ב.</p> <p>14. פיתוח שטחים פרטיים פתוחים יותאם לערכי הטבע שבשטחים אלו. בפרט, תתבצע התייחסות לשימור ולשיקום מרבדי הפריחה והמינים הנדירים והאדומים שבמדרון המערבי הפונה לדרך חברון (תאי שטח 580, 585).</p> <p>15. שטחי התארגנות, אחסון חומרי בניה, אגירת חומרי עפר וכיו"ב יוקצו, ככל הניתן, בתוך מתחמי הבניה או באתר אשר יאוותר בתיאום עם מהנדס המועצה. יתאפשר שימוש מחוץ לשטחים אלו בתנאי שבוצעה בדיקה סביבתית המעידה כי הם נעדרים ערכי טבע לשימור וזו אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. תנועת רכבים אל ומשטחי ההתארגנות תתקיים בצירים קיימים ולא תותר פריצת צירים חדשים או הרחבת קיימים. בהיתר הבניה יקבעו לוחות הזמנים והתנאים להשבת השטח לקדמותו בסיום העבודות והאמצעים למניעת הפרעה סביבתית מפעילות ותנועה בשטחים אלה כגון רעש, זיהום קרקע, אבק וזיהום אוויר.</p> <p>16. כתוצאה מהקרבה לכביש, תינטע לאורך דופן התכנית הצפונית צמחיה צפופת עלים אשר תחצוץ בין המגורים לבין הכביש.</p>	
דרכים וחניות	6.4
<p>1. תכנון הדרכים ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.</p> <p>2. בתחום המגורים החנייה תהיה ככלל, במגרשי חניה שכונתיים ולא בתחום המגרשים, ביתר תחום התכנית החנייה תהיה במקומות שסומנו לכך בתשריט ו/או בנספח התנועה והחנייה. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית.</p> <p>2. כל השפכים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב היישובית ויוזרמו לקו הביוב העירוני של העיר ירושלים.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו על בסיס הנחיות נספח הביוב.</p> <p>4. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות ניקוז מי נגר.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ועל פי חוק תאגידי מים וביוב-כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>6. בכל אזור, מתחם, עסק או מבנה בו קיים פוטנציאל לזיהום של מערכת אספקת המים לשתיה, תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכדו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראשי מערכות אספקת המים. במידה שתידרשנה הגנות נוספות, הן תבוצענה על פי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>7. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>8. יש להשהות נגר בנפח 20 מ"ק לדונם עבור כל שטח התכנית.</p> <p>9. מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים תוך נקיטת אמצעי מיתון זרימה.</p> <p>10. ניקוז אזורי ציבוריים יופנה לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים בלבד תוך</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>נקיטת אמצעי מיתון זרימה.</p> <p>11. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה להפרדה במקור מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>12. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תקבע את המיקום והפתרון לאיסוף ופינוי אשפה ו/או גזם, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה/גזם.</p> <p>13. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח סופג מים וחדיר, שטח מגוון או מכוסה בחומר נקבובי וחדיר.</p> <p>14. מי נגר עילי מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל לזיהום שלא ניתן לקרות אותם, יעברו טיפול קדם, לפני הפנייתם למערכת הניקוז הכללית.</p> <p>15. ניתן יהיה להעביר, לפי הצורך, מערכות תשתית חדשות, בתחום תאי השטח ובתנאי שיועברו מחוץ לתחום קווי הבניין.</p> <p>16. בתאי שטח בהם קיימים שטחי שירות תת-קרקעיים תתייחס הוועדה המקומית להעדפת אוורור טבעי, לגובה ומיקום הארובות, למשטר הזרימה של המזהמים הנפלטים ולניטור האוויר. ניהול מי נגר</p> <p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. יש להשהות נגר בנפח 20 מ"ק לדונם עבור כל שטח התכנית.</p> <p>3. מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים תוך נקיטת אמצעי מיתון זרימה.</p> <p>4. ניקוז אזורים ציבוריים יופנה לדרכים ולשטחים חקלאיים ופתוחים גובלים בלבד תוך נקיטת אמצעי מיתון זרימה.</p> <p>5. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה להפרדה במקור מאושרים ע"י הרשות ויפונו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.</p> <p>6. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תקבע את המיקום והפתרון לאיסוף ופינוי אשפה ו/או גזם, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה/גזם.</p> <p>7. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח סופג מים וחדיר, שטח מגוון או מכוסה בחומר נקבובי וחדיר.</p> <p>8. מי נגר עילי מתכליות ושימושים בעלי פוטנציאל לזיהום שלא ניתן לקרות אותם, יעברו טיפול קדם, לפני הפנייתם למערכת הניקוז הכללית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

6.6	הוראות פיתוח
<p>1. לפני תחילת עבודות פיתוח, חפירה או חציבה יבוצעו בשטח המיועד הפעולות הבאות:</p> <p>א. ניקוי וסילוק פסולת.</p> <p>ב. טיפול בעתיקות לפי הנחיות רשות העתיקות.</p> <p>ג. חישוף שכבת הקרקע העליונה ואיסוף החומר לצורך שיקום אקולוגי של שטחים מופרים ולצורך שילובו במסגרת התכנון הנופי לרבות חיפוי באבנים וסלעים שנאספו במקום.</p> <p>ד. תיאום עם רט"ג ועם היחידה לאיכות הסביבה "שורק" ועם אגף שיפור פני הכפר ואיכות הסביבה במועצה האזורית מטה יהודה בנוגע לאופן שימור/העתקה/איסוף של ערכי טבע ונוף, מיני בע"ח וצמחים שזוהו במסגרת סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים.</p> <p>2. בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת נזק למדרונות. לא תותר כל השלכת פסולת בנין ועודפי עפר לשטחים ביעוד חקלאות או שטחים פתוחים מעבר לגבול התכנית. במידת הצורך ועל פי הנחיית מהנדס המועצה, יוצבו גדרות זמניות להבטחת מניעת דרדר</p>	

6.6	הוראות פיתוח
	<p>אבנים, עפר ופסולת בניין.</p> <p>3. באזורים הגובלים עם שטחים פתוחים/חקלאיים, יוקמו, כבר בשלב הראשון של העבודות, קירות פיתוח אשר ימנעו הידרדרות שפכי עפר מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>3. במדרונות שיווצרו באזורי חפירה או מילוי תבוצע נטיעת עצים ושיחים מקומיים לפי הנחיות אדריכל נוף.</p> <p>4. תחום החפירה יוגבל ככל שמתחייב מעומקה של הקרקע לפגיעה מינימאלית בפני השטח הטבעיים.</p> <p>5. קירות תמך אשר ידרשו לשם תמיכת הקרקע הטבעית יחופו באבן. גובה הקירות לא יעלה על 3 מטר (לא כולל מעקה).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

6.7	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. בהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38, היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכל תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור של המבנים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

6.8	חשמל
	<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, אשר יימדדו בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>א. בקו חשמל מסוג מתח נמוך יישמר מרחק של 3 מ' מתיל חיצוני ומרחק של 3.5 מ' מציר הקו.</p> <p>ב. בקו חשמל מסוג מתח גבוה 22 ק"ו יישמר מרחק של 5 מ' מתיל חיצוני ומרחק של 6 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. בקו חשמל מסוג מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יישמר מרחק של 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. בקו חשמל מסוג מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יישמר מרחק של 35 מ' מציר הקו.</p> <p>2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.</p> <p>3. תחנות ההשנאה יוקמו בהתאם לסימולים המסומנים בתשריט.</p> <p>4. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת קווים עיליים קיימים לצורך גינון, שטחים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה וכן מותר לחצות קווי חשמל עיליים לצורך הנחת תשתיות כגון מים, ביוב, דרכים, תקשורת וכיו"ב.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**6.9**

**עתיקות**

1. התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות הבאים אשר הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 : 27345/0 ירושלים, אמת המים העליונה (מזרח), י"פ: 4923, עמ' 4985 מיום: 26/09/2000 ; 2916/0 ירושלים ח' אום-טובא', י"פ: 1390, עמ' 2160 מיום: 31/08/1967 ; 2815/0 רמת רחל', י"פ: 4224, עמ' 3880 מיום: 23/06/1994 ; 27341/0 רמת רחל (מזרח), י"פ: 4923, עמ' 4984 מיום: 26/09/2000 ; 27347/0 ירושלים, ח' צוחה (דרום), י"פ: 4923, עמ' 4986 מיום: 26/09/2000 ; 27366/0 ירושלים, מר אלס (מזרח), י"פ: 4923, עמ' 4987 מיום: 26/09/2000 ; 6052/0 ירושלים, אמת המים העליונה, י"פ: 4224, עמ' 3849 מיום: 23/06/1994 ; 27342/0 רמת רחל (דרום), י"פ: 4923, עמ' 4985 מיום: 26/09/2000 ; 8892/0 ירושלים, רמת רחל, י"פ: 4224, עמ' 3851 מיום: 23/06/1994.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות בדיקה מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6. בשטח המסומן תחת הנחיות מיוחדות בתאי השטח 222-219, 504, 576, 578, 636, 635, 514 מצויים, ככל הנראה, שרידי אמת המים העליונה של ירושלים. בשל כך, לא יוקנו בשטח זה זכויות בנייה אלא רק לאחר ביצוע בדיקות ארכאולוגיות, ובכפוף לתוצאותיהן. במידה וייחשף תוואי האמה, הפעולות המותרות לאורך התוואי ועשרה מטרים משני צידיו, יהיו חפירות ארכאולוגיות ושימור עתיקות בלבד".



**6.10**

**שמירה על עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות, תיקון 83 לחוק וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. עצים המסומנים לשימור:

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.


ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח, הגדר תשולט וגזעו יוגן והכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו, לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח, הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

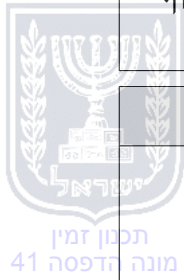
2. עצים המסומנים להעתקה:

א. תנאי למתן היתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה הינו קבלת רישיון העתקה



	שמיירה על עצים בוגרים	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>מפקיד היערות האזורי/עירוני. 3. עצים המסומנים לכריתה : א. תנאי למתן היתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה הינו קבלת רישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב, ככל הניתן, נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (כגון חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים. ד. יש לתעדף עצים נותני צל, סוככנים, חסכנים במים ומאוקלמים ולהימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק, עצים פולשים, כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. 5. שטחים ציבוריים פתוחים יתוכננו כך שמחצית משטחם יוצללו בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים. 6. שטחי החניה יתוכננו כך שלכל שלוש חניות יהיה לפחות עץ אחד סוככני. 7. במקרים בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, יוגש, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות, עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית. שינוי זה (כל עוד אינו חורג מ- 10% מהעצים המסומנים לשימור) לא ייחשב כסטייה ניכרת מהתכנית ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	

	שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>1. המבנים/מתחמים המיועדים לשימור, מסומנים בתשריט בסמל כוכב מתומן ומספר וכן ב'תשריט השימור', בתוספת דרגת השימור. 2. לעת הגשת היתר בניה עבור מבנה המסומן ב'תשריט השימור' כחלק מסקר המועצה לשימור אתרים, יישקל הצורך בשימורו בכפוף לסקר או תיעוד ראשוני. 3. לעת הגשת היתר בניה למבנה המסומן לשימור, יוכן עבורו תיק תיעוד מלא, על פי דרישות ועדת התכנון הרלוונטית. 4. דרגות השימור למבנים ומתחמים לשימור : דרגת שימור א' - שימור מחמיר. לא תותר כל בניה למעט באגף נפרד מהמבנה המקורי ובניתוק ויזואלי ממנו תוך שימור מלא של כלל האלמנטים המקוריים, לרבות גדרות ופיתוח השטח הסמוך למבנה (במידה וקיימים) והכל בכפוף לממצאי תיק התיעוד. שימור ושיקום האלמנטים המקוריים יעשה באמצעות חומרים וטכנולוגיות הבניה המקוריים. לא יותרו פירוק או הרכבה של קירות פנימיים (מלבד התאמות כגון פתחים). דרגת שימור ב' - שימור חזיתות המבנה המקוריות. יותרו תוספות לבניה בקונטור הקיים ובכפוף למסקנות תיק התיעוד. כמו כן יותרו שינויים פנימיים במבנה. דרגת שימור ג' - עריכת שינוי במבנה/המתחם יעשה בכפוף לחוות דעתו של יועץ שימור.</p>	



<b>שימור</b>	<b>6.11</b>
<b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>	
<p>5. רשימת המבנים והמתחמים לשימור, דרגת השימור והערות רלוונטיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הארמון - דרגה א'</li> <li>2. בית בויקו - דרגה א'</li> <li>3. הבניין המרכזי - דרגה ב' - שימור חלקי החזיתות המקוריות של בית הבטחון לרבות סימני הירי.</li> <li>4. בריכת מים ראשונה - דרגה ב' - אין להוסיף עליה אך ניתן לפתוח בה פתחים</li> <li>5. בריכת מים שניה - דרגה ב' - אין להוסיף עליה אך ניתן לפתוח בה פתחים</li> <li>6. בית הארחה מבנה ד' - דרגה ב' - ('בית ילדים')</li> <li>7. בית הארחה מבנה ג' - דרגה ב' - ('בית תינוקות')</li> <li>8. בית הארחה מבנה ז' - דרגה ב'</li> <li>9. אכסניית נוער ('הקן') - דרגה ב'</li> <li>10. גן זאביק (הדשא הגדול) - דרגה ג'</li> <li>11. טראסות קדומות - דרגה א'</li> </ol> <p>6. לא תותר כל פגיעה בטראסות האבן המקוריות. תיקון ותחזוקת הטראסות ייעשה על פי הקיים ותוך שימוש בטכנולוגיות בניה וחומרים מסורתיים.</p> <p>7. ציר הכניסה ההיסטורי לקיבוץ ומרכזו יישמרו ויפתחו כאלמנט נופי-היסטורי וזאת בכפוף לתפקיד אותו הוא ממלא.</p>	

<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.12</b>
<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p>	

<b>בטחון ובטיחות</b>	<b>6.13</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנון מפורט של תוואי הדרך סביב הישוב ופרטי הגידור והתאורה יעשו בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</li> <li>2. היתרי בניה להקמת מרכיבי ביטחון לרבות גידור, תאורה, דרכי ביטחון וכדו', יינתנו ע"י הוועדה המקומית לאחר תיאום עם רשות העתיקות כדי להבטיח מזעור פגיעה בתכסית ובמצאי הטבע והארכיאולוגיה.</li> <li>3. מרכיבי הביטחון בהיקף הישוב ייבנו ע"פ דרישות פיקוד העורף ויכללו בין היתר גדרות, תאורה, דרך פטרולים, שערים וכיו"ב.</li> </ol>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגרשים מספר 101-226 יבנו תוך 5 שנים	
2	מגרשים מספר 231-290 יבנו תוך 3 שנים	השלמת בנייה של לפחות 80% ממספר המגרשים מהשלב הקודם
3	מגרשים מספר 301-328 יבנו תוך 3 שנים	השלמת בנייה של לפחות 80% ממספר המגרשים מהשלב הקודם

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
4	ביטול קטע מדרך מסי' 12 בהתאם למסומן בתשריט וביצוע דרך מסי' 16	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 7.2 מימוש התכנית

שנת 2045



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41