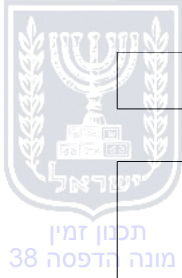


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0418194

מק/133ט' - נווה אילן חלוקה חדשה ביישוב הוותיק



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מושב נווה אילן יוזם הכנת תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית למרכז היישוב הקיים. תכנית זו נגזרת מתכנית מתארית מאושרת מי/133 ג' ותכנית מאושרת מי/133 ד' ותואמת את ההגדרות עפ"י סעיף 62 לחוק. התכנית מציעה חלוקה חדשה, תכנית בינוי ותשריט חלוקה במתחם המגורים הוותיק של הישוב, בהתבסס על המבנים הקיימים ועל מערכת המעברים והשטחים הקיימים. התכנית אינה מוסיפה זכויות או יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/133ט' - נווה אילן חלוקה חדשה ביישוב הוותיק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 151-0418194

1.2 שטח התכנית 64.142 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (3), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	207750
קואורדינאטה Y	635000

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור היישוב הוותיק - המחנה הישן, נווה אילן.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה אילן

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

נווה אילן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31352	לא מוסדר	חלק	2-62, 97, 99-100, 102, 104, 111-113	63, 96, 98, 101, 103
31353	לא מוסדר	חלק	2-51, 86, 93-99, 102-103, 108	101, 104

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 1 / 30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 / 30. הוראות תכנית תממ/ 1 / 30 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732		28/11/2013
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
מי/ 133	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול של התכנית וכל יתר הוראות תכנית מי/ 133 ממשיכות לחול.	1898	1111		22/02/1973
מי/ 133 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול של התכנית וכל יתר הוראות תכנית מי/ 133 / ג ממשיכות לחול.	4855	2648		13/02/2000
מי/ 133 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול של התכנית וכל יתר הוראות תכנית מי/ 133 / ד ממשיכות לחול.	5350	819		14/12/2004
מי/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול של התכנית וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284		15/11/1979



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 42 19/10/2022	אבי בן גור	14/03/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלת שטחים	12: 43 19/10/2022	אבי בן גור	01/05/2022		1: 1	רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מים וביוב	13: 45 25/05/2017	יונתן קופלוביץ	25/05/2017	1	1: 250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז	11: 21 12/04/2018	מחמוד עבד אלחי	12/11/2017	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	מצב מאושר	10: 19 21/12/2021	ברני גטניו	16/12/2021	1	1: 1000	רקע	קומפילציה
לא	חוברת - נספח עצים בוגרים	08: 54 16/09/2018	ניר מעוז	12/09/2018	17	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	08: 55 16/09/2018	ניר מעוז	12/09/2018	1	1: 800	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית נטיעות	12: 03 09/03/2022	אבי בן גור	09/03/2022	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה- גיליון 1 מתוך 1	10: 56 29/04/2018	מחמוד עבד אלחי	28/04/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה

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



**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
	אחר	(1)		מושב שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	נווה אילן			02-5348276	02-5348111	mazkir@neve- ve-ilan.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. הרי יהודה 90850.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב שיתופי להתישבות חקלאית בע"מ	נווה אילן	(1)		02-5348276	02-5348111	mazkir@neve- ilan.co.il

(1) כתובת: ד.נ. הרי יהודה 90850.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-6415444	02-5318706	

(1) כתובת: רחוב יפו 216.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756		office@geo-bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	info@datama.com
אקולוג	אקולוג	ניר מעוז	ל.ר	ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	(1)		072-2488246	072-2121780	maozni@gmail.com
הנדסת תנועה	יועץ תחבורה	מחמוד עבד אלחי	114883	איני תים בע"מ	טירה	(2)	48	09-7935920	09-7932012	office@engteam.co.il
מהנדס מים	מהנדס	יונתן קופלוביץ	40938	רחובות	רחובות	(3)	33	08-9455265	08-9491866	yonnyk@013net.net

(1) כתובת: הבוטנים 10.

(2) כתובת: פז און כוכב יאיר, טירה 44915.

(3) כתובת: מנוחה ונחלה 33, רחובות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

חלוקה חדשה למגרשי מגורים במרכז הישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת גבולות למגרשים חדשים, שינוי והתאמת גבולות של מגרשים קיימים, איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים.
- ב. הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרשים סמוכים.
- ג. הגדלת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. שינוי גובה המבנים ומס' קומות.
- ה. קביעת הנחיות לבינוי והוראות נופיות.
- ו. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 83, 85, 87, 89, 93 - 110, 103 - 141
שטח פרטי פתוח	704 - 689, 687 - 679, 142
דרך מאושרת	824 - 820
דרך מוצעת	836 - 832
דרך משולבת	825

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	824
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	836, 832
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	133, 125 - 123, 34
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	702
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	834 - 832
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	825
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	34, 89, 93, 96, 99, 101, 118 - 124, 126, 127, 130, 133, 135 - 137, 141
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	702, 691, 686, 684
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	824, 820
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	836
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	73, 74, 76, 79, 103, 130, 136, 138,
		141
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	704 - 702, 700, 686
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	824
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	825
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	103, 117 - 119, 130, 131, 138 - 141
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	142, 682, 683
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	821, 822, 824
מבנה להריסה 2	מגורים א'	95, 103, 140
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	696, 700

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בעתיד	12,624	19.68
דרך מאושרת	4,842	7.55
דרך משולבת	3,592	5.60
מגורים א'	33,036	51.49
שטח ציבורי פתוח	10,069	15.69

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	64,163	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.67	3,636.85	דרך מאושרת
2.59	1,662.03	דרך מוצעת
4.45	2,851.66	דרך משולבת
68.69	44,058.66	מגורים א'
18.61	11,934.15	שטח פרטי פתוח
100	64,143.35	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים לשימוש מגורים בלבד.</p> <p>ב. חניה פתוחה ומקורה.</p> <p>ג. מחסן גינה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות של הוועדה.</p> <p>1. גגות:</p> <p>א. גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 8 מטר מעל מפלס הכניסה, הכול לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס הכניסה.</p> <p>ב. בבניינים חדשים תותר בניית גגות משופעים ו/או משולבים.</p> <p>ג. גגות משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.</p> <p>ד. ארגזי רוח יהיו על פי פרטי גמר המופיעים בנספח פרטי עיצוב בתכנית מי/133/ג'.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובע לבניינים יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש.</p> <p>3. במבנים קיימים יהיה גובה הכניסה הקובעת על פי המצב הקיים.</p> <p>4. מתקנים על גגות:</p> <p>א. עד 10% משטח הגג.</p> <p>ב. במבנים חדשים - כל מתקן על הגג הבולט מעבר למעקה הגג יהיה חייב במסתור מבונה מחומה המוקמת.</p> <p>ג. גובה מרבי למתקנים על הגג: 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.</p> <p>ד. קולטני שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. מראות הקליטה יהיו בקו הגג ללא בליטה.</p> <p>5. מרתף:</p> <p>א. בכל יחידות הדיור ניתן לכלול מרתף. קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע.</p> <p>ב. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.</p> <p>ג. תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאיורור.</p> <p>ד. גובה קומת המרתף 2.20 מ' (ולא יותר מ-50 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת).</p> <p>ה. שטח המרתף יכלל בשטחי השירות של הבית.</p> <p>5. תליית כביסה:</p> <p>בבתיים חדשים, פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהכביש.</p> <p>6. מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית:</p> <p>בבתיים חדשים, מיכלי גז ודלק לצריכה ביתית ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מהכביש.</p> <p>7. חומרי גמר:</p> <p>א. קירות: טיח חלק ומגורד בשלושה גוונים קרובים ובהירים ובטון חזות. כמו כן, יותר שימוש בחיפוי אבן.</p> <p>ב. קירות תומכים וגדרות: יהיו עשויים אבן אחידה בכל מבנה.</p> <p>ג. משטחי ריצוף חיצוניים בתחום המגרש יהיו רצוף הדייר.</p> <p>ד. שילוט: שילוט שמות המשפחות לאורך הרחוב יהיה אחיד על פי מפרט שיוצא ע"י מזכירות</p>



<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>המושב ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.              8. סככות לחניית רכב פרטי :              א. תותר התקנת סככות מחומר קל כגון : רעפי חרס, פח גלי, חומר אקרילי, גלי וכדומה, ללא קירוי הדפנות.              ב. השלד יהיה מפלדה מגולוונת או צבועה בצבע עמיד בפני חלודה או מלוחות עץ.              ג. גובה הסככה לא יעלה על 3 מטרים מעל מפלס החנייה.              ד. ניקוז סככת החנייה יהיה לכיוון המגרש אותו היא משרתת.</p>	
<p><b>מרתפים</b></p> <p>בכל יחידת הדיור ניתן לכלול מרתף מתחת למפלס 0.00 בתנאים הבאים :              - גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ'.              - שטח המרתף ייכלל במנין שטחי הבניה המותרים.              - קו בנין המרתף לא יחרוג מקו בנין המגרש.              - קומת המרתף לא תחרוג מקו החזית של קומת הקרקע.              - הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית בלבד.              המרתף יהווה חלק מיחידת הדיור האחת ולא תתאפשר כיחידת דיור נפרדת.              תותר הקמת "חצרות אנגליות" כפתרון לאיורור.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>גגות</b></p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות של הוועדה.              גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 8 מטר מעל מפלס הכניסה, הכול לפי הנמוך יותר.              גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9 מטר מעל מפלס הכניסה.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>- גנים ציבוריים, כולל פיתוח שטח, גדרות וקירות תומכים ומתקני משחקים.              - מעברים להולכי רגל, באופן שיאפשר גישה לכל מגרש.              - מעבר תשתיות, אצירת אשפה, תחנות הסעה, ניקוז.              - חניות וסככות המתנה.              - הקמת 2 מבני טרספורמציה למערכת החשמל בני קומה 1 בגודל מירבי של 4.20 מ' * 9.20 מ'.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. גובה מבנה - גובה מבנים ומתקנים לא יעלה על 3.5 מ'.              ב. חניה- מותר להקים מקומות חניה ציבוריות ובתנאי ששטח החניה לא יעלה על 40% משטח המגרש.              ג. קווי בניין- קווי בניין יהיו כמצוין בטבלה 5. ניתן להקים מתקנים ומבני תשתית בקו בניין 0 ובתנאי שגבול המגרש אינו גובל במגרש שמותרים בו שימוש למגורים.              ד. תנאי לקבלת היתר- הכנת תכנית פיתוח וגיוון למגרש. אחוזי בניה : לא יעלו על 8% עיקרי ו- 2% שירות ובסה"כ : 10%.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p><b>א</b></p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה-1965 למעט מסילת ברזל</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. גינון, ריהוט רחוב</p> <p>ד. מעבר לרוכבי אופניים</p> <p>ה. מתקני מחזור ואצרות תת קרקעיות</p> <p>ו. מעבר מערכות תשתית</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. התכנון המפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לתת היתרים לעבודות או תמרור בתחום הדרכים שמטרתם הגבלת תנועה של כלי רכב כבדים. בקשה להיתר לעבודות אלו מותנת באישור ראשות התמרור המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מבילת ברזל.</p> <p>ב. חניה</p> <p>ג. גינון וריהוט רחוב</p> <p>ד. מעבר מערכות תשתית</p> <p>ה. מעבר לרוכבי אופניים</p> <p>ו. מתקני מחזור ומאצרות אשפה תת קרקעיות</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. התכנון המפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס/ת הוועדה או מי מטעמו.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לתת היתרים לעבודות או תמרור בתחום הדרכים שמטרתם הגבלת תנועה של כלי רכב כבדים. בקשה להיתר לעבודות אלו מותנת באישור ראשות התמרור המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5) 30	(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	(3) 2	(2) 8	35	200	15		15	170	(1) 360	110,103 - 141	מגורים א'	מגורים א'
	(4)	(4)	(4)	(4)			3.5		(6) 80			2%	8%		679,142 - 687 - 689 704	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין יקבעו עפ"י הנספח הבינוי המצורף לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: למעט מגרש מס' 128 שהינו בשטח של 569 מ"ר.

(2) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(3) לא כולל עלית הגג ..

(4) כמצוין בתשריט.

(5) הערך מתייחס למ"ר, הערה: הערך מתייחס למ"ר, הערה: שטח חניה מקורה.

(6) עבור שני מתקנים הנדסיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי :</p> <p>1. גובה מירבי - למבנים עם גגות שטוחים יהיה 8.00 מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מירבי למבנים עם גגות משופעים יהיה 9.00 מטרים מעל מפלס הכניסה נקובעת.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובע לבניינים יהיה עד 50 ס"מ מעל הנקודה הגבוהה ביותר במדרכה הסמוכה למגרש. במבנים קיימים יהיה גובה הכניסה הקובעת על פי המצב הקיים.</p> <p>3. פתרון לתליית כביסה בתחומי המגרש יהיה באופן שאינו נראה מהרחוב (אפשרי גם בחזית).</p> <p>4. מיכלי דלק לצריכה ביתית ומיכלי גז לשימוש ביתי ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתר מהרחוב.</p> <p>5. סככות לחניה רכב פרטי : תותר התקנת סככות לחניה מחומר קלים ללא קרוי הדפנות. שלד מבנה החניה יהיה מפלדה מגולוונת או צבועה בצבע עמיד בפני חלודה או מלוחות עץ. גובה הסככה לא יעלה על 2.2 מטר מעל מפלס החניה. ניקוז סככת החניה יהיה לכיוון המגרש אותו היא משרתת.</p> <p>6. אשפה : לכל מגרש יהיה פתרון למקום מתקן אשפה בתיאום עם אגף אשפה במועצה האזורית.</p> <p>7. קירות תמך : - גובה הקירות התמך והמסלעות לא יעלה על 3.0 מ' מקצה גובהו של קיר התמך הקודם. במקרים שבהם הפרש הגובה עולה על 3.0 מ' יבוצע קיר תמך נוסף בדירוג של 0.6 מ' לפחות. - תנאי להקמת קירות התמך הנופיים יהיה תיאום תכנוני ונופי עם קו הביוב ודרך הביוב באופן שהללו ישולבו במרחב המטופל ע"י קירות התמך הנופיים. - קירות התמך בגבול המגרש יהיו גדר המגרש וגובהם יהיה לפחות מטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים. - מסלעות גנניות יבוצעו מאבן טבעית. השיפוע המירבי למסלעה לא יעלה על 50% וגובהה לא יעלה על 3 מטר.</p>
6.2	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבנין יהיו כמצויין בנספח הבינוי והתשריט.</p> <p>בבתים דו משפחתיים יותר קו בנין 0 בגבול מגרש משותף.</p>
6.3	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטחים המסומנים בתשריט, שפרטיהם מפורטים להלן, 50143/0 "זבוד, ח' (דרום- מערב)" י"פ: 7041 עמ' 5796 מיום 18/05/2015, 2279/0 "זבוד, ח' י"פ: 4136 עמ' 4030 מיום 19/08/1993 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>



<b>עתיקות</b>	<b>6.3</b>
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
<p>א. החניות יהיה בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>ב. במגרשים פנימיים ללא גישה לרכב ניתן לאשר היתרי בניה ללא חניה בתחום המגרש.</p>	
<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.5</b>
<p>השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים, מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח, לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש המועצה האזורית מטה יהודה.</p>	
<b>חלוקה ו/או רישום</b>	<b>6.6</b>
<p>1. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י יזם התוכנית תוכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>2. לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
<p>מערכות מתח- גבוה ומתח-נמוך, ומערכות אשר יוחלפו בגלל התיישנות יהיו תת- קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולפרטים הממשלתיים שייקבעו באזור.</p> <p>תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שייקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכללי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימיות.</p> <p>התאורה בכל הכבישים, השהילים והשטחים הפתוחים, תהיה על עמודים ופנסים עם מתקן בכלי הזנה תת קרקעיים.</p> <p>עבור מגרשי המגורים החדשים יהיו מע' חשמל תת קרקעיות. לכל מגרש (או זוג מגרשים צמודים) ייקבע ארון חשמל תקני בחזית הצמודה למדרכה הציבורית.</p>	
<b>ביוב</b>	<b>6.8</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית ביוב מפורטת לכלל גרעין הישוב.</p>	
<b>ניקוז</b>	<b>6.9</b>
<p>מערכת הניקוז (בתחום הישוב) תהיה עילית בתחום מגרשי המגורים, ועילית או תת-קרקעית בתחום הדרכים ושטחי הציבור.</p> <p>תכניות הניקוז, יותאמו ויאושרו על ידי רשות הניקוז והוועדה המקומית, התכניות האמורות יוגשו לפני פתוח והכשרת שטח לבנית מבנים חדשים בתחום התכנית.</p> <p>באזורי המגרשים המוצעים תתוכנן ותבוצע מערכת הניקוז בשילוב מערכת הדרכים.</p>	

6.10

## תקשורת

מערכות טלפון, תקשורת וטלוויזיה, ומערכות אשר יוחלפו בגלל התיישנות, יהיו תת-קרקעיות בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת ושל "בזק" וזכין הטל"כ באזור. עבור מגרשי מגורים חדשים יהיו מערכות התקשורת תת קרקעיות.

6.11

## שמירה על עצים בוגרים

6.9.1. נספח העצים לתכנית :

לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.

6.9.2. 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 לשימורתבוצע 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 הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

6.9.3. עצים המסומנים להעתקה :

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

6.9.4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.  
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

6.9.5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע 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 (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6.9.6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

## 6.11

## שמירה על עצים בוגרים

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.  
הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6.9.7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.  
ג. 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.

6.9.8. רחבות\* עירוניות פתוחות:

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

\*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

6.9.9. מגרשי חנייה:

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

6.9.10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית.

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.9.11. תחזוקת עצים ברחבי הרשות:

תכנית התחזוקה תתבסס על פרק הטיפול בעצים במפרט הטכני פרק 41.5 בהוצאת משרד הביטחון.

## 6.12

## פיתוח סביבתי

שימור הסביבה הטבעית בעת ביצוע עבודות תשתית ופיתוח.

עבודות פיתוח השטח יוגבלו לרצועת 10 מטר הצמודה לגבולות המגרשים.

לא תותר הקמת דרכי עפר לצרכי פיתוח בשטחים המרוחקים יותר מ-10 מטר מגבול המגרשים. אין לשפוך כל חומר בניה, פסולת בניה, עודפי עפר ועל חומר אחר שאינו חלק אינטגרלי מהטבע הסובב את שטח התכנית.

בגמר ביצוע עבודות הפיתוח, יפוננו כל שאריות הבניה מהשטח שמחוץ לגבולות המגרשים באחריות היזם המפתח.

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תשתיות:</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בנמצאים באותו שטח.</p>



<b>6.14</b>	<b>דרכים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן וכמצויין בתשריט.</li> <li>2. לא תותר יצירת שפכי אדמה ו/או מדרונות שאינם מטופלים, לצורך סלילת דרכים.</li> <li>3. המסעה תהיה עשויה אספלט. אבני המדרכה יהיו משתלבות, או אבן נסורה.</li> <li>4. דרך משולבת תיבנה מאספלט או אבנים משתלבות, באופן המאפשר תנועת כלי רכב פרטי, חניות, מעבר בטוח להולכי רגל, גינון ותאורה רחוב.</li> </ol>

<b>6.15</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומץ ע"י הוועדה.</p>

<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p><b>סימון בתשריט: מבנה להריסה 2</b></p> <p>המבנים והתוספות המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 7 שנים מאישור התכנית.

