

מרחב הכנון מקומי מטה יהודה

זכנית מס' מי/192 א' - כפר שיתופי נוה שלום

שינוי לתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי/200

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' מי/192 א' - כפר שיתופי  
נוה שלום המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית מטה  
יהודה מס' מי/200 (להלן: התכנית).  
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת

2. מטמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות תכנית),  
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט).  
כל מטמך מטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית  
בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 500 דונם.

5. מקום התכנית :

כפר שיתופי נוה שלום בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.  
חלקים מגושים מס' 4328, 4325, 4326/1.  
שטח בין הקואורדינטות אורך 148500 ו-147000 ובין  
קואורדינטות רוחב 137000 ו-136000.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח כפר שיתופי נוה שלום.
- (ב) תיחום שטח הפיתוח של הכפר השיתופי נוה שלום וקביעת  
יעודי קרקע המפורטים ל: מגורים, כיניני ציבור, קמפוס  
השלום, שטחי ספורט, אזור משק, מלאכה וחעשיה קלה,  
דרכים וכיו"ב.
- (ג) קביעת יעוד שטח לנופש, תיירות ואכסניה.
- (ד) קביעת הוראות בניה.
- (ה) קביעת שלבי ביצוע.
- (ו) קביעת הוראות לשמירת ערכי טבע, נוף ומניעת פגיעה  
סביבתית.

7. כפיפות לתכנית :

(א) יל תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המחוזית  
למחוז ירושלים מס' ת/מ/מ/1, שינוי מס' 13, ההוראות הכלולות  
בתכנית המתאר המקומית מטה-יהודה מס' מי/200 (להלן: תכנית  
המתאר) וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/192 א' זו.  
\*(ב) תכנית מס' מי/192 א' זו תאושר רק לאחר אישור תכנית המתאר  
המחוזית למחוז ירושלים מס' ת/מ/מ/1, שינוי מס' 13 -  
כפר שיתופי נוה שלום.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שככתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך החשריט כאס אינס מצויינים במקרא שכחשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים:

השטח המסומן כחשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לאזור חקלאי ב' וכן ההוראות הבאות:

- (א) מספר יחידות הדיור המירבי למגרש יתא יחידת דיור אחת. כל האוראות שבתכנית המתאר בנין יחידת דיור עבור הבן הממשיך במשק אינן חלות בתחום התכנית.
- (ב) שטח הבניה המירבי ליחידת דיור הוא 200 מ"ר וכולל כל בניה שבתחום קווי הבנין (כולל מרפסות מקורות, מחסנים, חדרי מדרגות, חדרי הסקה וכיו"ב), למעט 25 מ"ר מבני עזר וחניות מקורות כאמור בתכנית המתאר.
- (ג) גודל מגרש בניה מינימלי לא יפחת מ- 750 מ"ר.
- (ד) מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות. ניתן יהיה לבנות את הבתים כמדורג ובתנאי שחדרוג לא יפחת מ- 3 מ' בכיוון האופקי ובתנאי שכל השלכת אופקית של המבנה לא יהיו בה יותר משתי קומות אחת על השניה (פרט לחדר המדרגות) וחדרוג לכיוון המדרון. גובה המבנה לא יעלה על 6.5 מ' + 1 מ' מעקה גג שטוח. 6.5 מ' עד החילת גג הרעפים כל זאת מגובה נחון של פני קרקע סופיים. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות מחקו האופקי של מישור התקרה העליונה, ושיאו לא יעלה על 9.0 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. גובה מירבי של קומה מתחת לגג רעפים לא יעלה על 4.90 מ'. גובה קומה מירבי לא יעלה על 3.5 מ'. כל חלל מתחת לגג הרעפים שגובהו נסו עולה על 1.50 מ' יחושב כשטח הבניה.
- (ה) חכסית הבניה המירבית בקומה אחת לא תעלה על 150 מ"ר.
- (ו) קווי בנין מינימליים:
  - קו בנין קדמי בחזית המשיקה לדרך או בחזית המקבילה לדרך במגרשים אשר אינם גובלים בדרך יהא - 6.0 מ'.
  - קו בנין אחורי יהא - 6.0 מ'.
  - קו בנין צדדי יתא - 4.0 מ'.
- (ז) מבנה עזר:
  - גובהו המירבי של מבנה עזר לא יעלה על 2.40 מ' כולל עובי התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

(ח) לא תותר קומת עמודים.

מקום ששפוע הקרקע מחייב, תותר בניית מסד בתנאי שקירותיו תחיצוניים יהיו אסומים.

(ט) חמרי הבניה יהיו כותאם להוראות תכנית מי/200.

קירות וגדרות בגבולות המגרשים יבנו מאבן לקט מקומית, עץ או נדבכי אבן. גנות משומעים יהיו מרעפי חימר, בסוף או אסכסט.

× (י) תנאי להגשת תיורי בניה הוא הגשת תכנית חלוקת למגרשי בניה כשלבנים, עפ"י החלטת הועדה המקומית.

10. אזור מלאכה, משק

ותעשייה קלה :

השטח המסומן בתשרים בצבע סגול בהיר ותחום בקו סגול כהה שטח המיועד לצרכי מלאכה, משק ותעשייה קלה וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר בגין שטח לתעשייה, מלאכה והחסנה.

11. מוסדות ציבור וחינוך: השטח המסומן בתשרים בצבע חום הוא שטח למוסדות ציבור וחינוך.

וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין גודל השטח, אחוזי בניה, גובה מבנים וחומרי בניה. היתר הבניה יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. תותר בנייה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות במבנה אחד. מבני הציבור ותחינוך ייבנו לצרכי הישוב בלבד ויכללו גני ילדים, כיתות בית ספר, מזכירות, מרפאה, מרכז מינהלתי ותרבותי, כינוס וקהילה וכיו"ב.

12. מכון מחקר

קמפוס השלום :

השטח המסומן בתשרים בצבע כחום ומותאם בקו חום הוא שטח למוסד אקדמאי לחקר השלום, קמפוס השלום, וחלות עליו ההוראות בתכנית המתאר בגין שטח למוסדות. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח.

13. שטח לתיירות ואכסניה: השטח המסומן בתשרים בצבע אוקר הוא שטח המיועד לתיירות

ואכסניה וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין אחוזי בניה, גובה מבנים וחומרי בניה למלונות. היתר הבניה יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

14. שטח לנופש:

השטח המסומן בתשריט בצבע חכלת הוא שטח לנופש לצרכי הקמת מתקני ספורט אשר יכללו: מגרשי טניס, בריכת שחיה ומבני שירותים וכן מתקני פעילות גופש וספורט שונים. מבני השירותים יוקמו מאבן ו/או בטון ו/או עץ טבעי. השטח ישולב בפיתוח גנני ונטיעות. היתר הבניה יהא עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

15. בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים ירוקים מוצלבים כאלכסון הוא שטח לבית קברות.

16. שטח פתוח ציבורי

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה יהיו שטחים פתוחים ציבוריים וישמשו לגינון, נטיעות וכיו"ב לרווחת הציבור.

17. אזור חקלאי א':

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים המיועדים לחקלאות כהגדרתם בתכנית המתאר.

18. חניה:

הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לכנינים שיוקמו בשטח.

19. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות. (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

20. הפקעה:

הדרכים בשטח התכנית מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש המועצה האזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

21. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

22. קולטי שמש על הגג:

(א) כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוורים). (ב) הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על השכונם בלבד, את כל עבודות החשמית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כל מערכות הביוב טעונות אישור משרד חבריות.

23. חשמית

מבנים שהיו קיימים בעת אישור התכנית, רשאית הועדה המקומית לאשרם על פי קוי הבנין בפועל בהמלצת מהנדס הועדה המקומית.

24. מבנים קיימים:

נושא היטל השבחה יבחן ויוכרע בהתאם להוראות החוק.

25. היטל השבחה

תנאי מוקדם לאישור היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם אגף העתיקות.

26. עתיקות:

חתימת מגישי התכנית:

נוה שלום - כפר שיתופי בע"מ  
ד.נ. שמשון 99760  
טל. 912222 - 02

"נווה שלום"  
כפר שיתופי בע"מ  
מס. האגודה 2586  
י"ט באדר תשל"ט

20 ינואר 1988

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשרור תכנית

הועדה המתווזת לתכנון ולבניה  
החליטה מישיבתה מיום 3.1.87  
לאשר תכנית זו שמספרה 192/א

מנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מרחב מסה-יהודה  
נתקבל ביום 19.2.87

חתימת המתכננים:

א.רכס - ש.אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים  
דרך בית לחם 22  
ירושלים 93109  
טל. 636529

א.רכס - ש.אשכול  
אדריכלים ומתכנני ערים  
בית לחם 22, רחוב: לים 93109  
טלפון 635699

20 ינואר 1988

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המתווזת לתכנון ולבניה  
החליטה מישיבתה מיום 23.2.87  
להפקיד תכנית זו שמספרה 192/א

מנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מרחב מסה-יהודה  
תכנית אברהם - מס. 192/א

הועדה המקומית בישיבתה ה-327  
החליטה להמליץ  
להסכים לזו התכנית האשרורה ביום 19.1.87

מנכ"ל הועדה