

100164A

תכנית מס' מ.י. / במ / 308 - בית נקופה
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200, מי/400, מי/153

עדכון

24.8.97
30.3.97
28.3.97
23.3.97
9.1.96
22.11.95
15.1.95
5.12.94
6.11.94

0164093

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מ.י. / במ / 308 בית נקופה

שינוי לתכניות מתאר מקומיות מס' מי/200, מי/400, מי/153

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן תקרא: תכנית מי/308 בית נקופה שינוי לתכניות מתאר מקומיות מי/200, מי/400, מי/153 - להלן: "התכנית"
2. מסמכי התכנית: א. תכנית הכוללת 13 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית".
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:1000.
ג. נספח בינוי לאזור מגורים א' בק.מ. 1:500.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 253 דונם.
5. מקום התכנית: מושב בית נקופה בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, בין קואורדינטות 135050, 162550-134300, 161700, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 1. הגדרת תחום הפתוח של מושב בית נקופה וקביעת הוראות ומגבלות בניה חדשות בתחום יעודי המקרקעין עפ"י התכנית.
 2. שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 כמפורט להלן:
 - א. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי א' לאזור מגורים א', ע"י הוספת 48 מגרשי בניה למגורים, סה"כ 192 יח"ד, וקביעת הוראות הבניה בהם.
 - ב. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח פרטי פתוח.
 - ג. שינוי יעוד שטח מאזור לבניני צבור לאזור מסחרי.
 - ד. התווית דרכים חדשות, שינוי ובטול דרכים קיימות ומאושרות.
 - ה. חלוקה חדשה.
 - ו. שמוש בחמרי בנין שאינם כלולים בהגדרת חמרי הבניה במי/200

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/במ/308 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן התשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור חקלאי א': השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסרוגין הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בגין אזור חקלאי א'.

וכן חלות ההוראות הבאות:
תותר הקמת מבני עזר חקלאיים.
תותר הקמת לולים, מדגרות, בתי אמון.
תותר הקמת מחסנים חקלאיים.
פתרון חניה, תמרון, פריקה וטעינה ייעשה בתחום המגרש בלבד.

לא יותר שימוש במחסנים לאיחסון חמרים כימיים ו/או חומרים מסוכנים ו/או חומרים מזהמים, ו/או חומרים הגורמים לאבק או לרעש או למטרד מכל סוג שהוא לרבות מטרד הכולל רעש או אבק בעת פריקה וטעינה.
יותר שימושים נוספים באזורים אלה, שמושים נוספים הם כפי שאושרו ע"י הוועדה המקומית והתיאום יתבצע עם המשרד לאיכות הסביבה.

שטח המבנים לא יעלה על 50% משטח המגרש בקומה אחת. שגובהה לא יעלה על 4.5 מ' עד תחילת הגג המשופע.
קווי הבנין הצדדיים 4.0 מ'.
קו בנין אחורי 6.0 מ'.
קו בנין קדמי כמצוין בתשריט.

10. אזור חקלאי א' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וירוק לסרוגין תחום בקו חום כהה, הוא אזור חקלאי מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 5: גדולי שלחין, בעל, מטעים, חממות, בניני עזר, צמודים לשטח חקלאי, מחסנים, בתי אריזה דרכים וכיו"ב.
וכן חלות ההוראות הבאות:

בשטח זה תותר הקמת מבנים לקיט בלבד ולא למגורים ובלבד שישמרו קווי בנין של 4.0 מ'.
המרחק בין המבנים בתחום המגרש לא יפחת מ 4.0 מ' או מבנים צמודים.

סה"כ שטח המבנים לא יעלה על 40%.

גובה המבנים 2 קומות.

לא תותר הקמת לולים חדשים או הגדלת לולים קיימים בתחום החלקות שבהן הותרה הקמת מבנים לקיט ונופש וכן לא יותרו מבני מלאכה ושרותי מסחר.

11. אזור חקלאי ב': שטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים הוא אזור חקלאי ב' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר בפרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 6 וכן חלות ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים)
שטחם הכולל של מבנים אלו לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מירבי של 55 מ"ר)
במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי הסקה, מחסנים וחניה מקורה.
- ב. תותר בכל מגרש הקמת שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר, ובלבד שלא הוקמו יח' קיט בא' מיוחד השייך לאותה נחלה. קווי בנין ר' סעיף 10 לעיל.
- ג. מגרש שיש לו מגרש משלים, יהווה יחד עם המגרש המשלים מגרש אחד לענין זכויות הבניה האמורות בסעיפים 11(א), 11(ב) לעיל
- ד. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.
- ה. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני הקרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה הכל לפי הנמוך ביותר.
גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים.
הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.
- ו. קווי הבנין הצדדיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ 3.5 מ', קו הבנין הקדמי כמפורט בתשריט, קו הבנין האחורי לא יפחת מ-4.0 מ', למעט בבנינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו. המרחק בין מבנים בתחום המגרש לא יפחת מ 6.0 מ' או 0.
- ז. מרתפים:
תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת למבנה המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.
הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 11(א) לענין חשוב שטחי הבניה.
הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל את שטח קומת המרתף.
- ח. חניה:
תותר הקמת חניה מקורה ל 2 מכוניות, מתחת למבנה או במבנה נפרד. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר ולא יכלל במנין שטחי הבניה.
קו בנין קדמי 0, קו בנין צדדי 4.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.

ט. מבנה עזר:

יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. קו בנין צדדי - 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי שהגג ינוקז למגרש המבקש. אין לפתוח פתחים אל המגרש השכן.

י. לכל אורך חזית החלקות רצוי לטעת שדרת עצים ירוקי עד במרחק 3.0 מ' מגבול החלקה. נוף העץ לא יבלוט מעבר ל-0.5 מ' מגבול החלקה.

יא. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.

יב. בחלקות אלו לא יותרו מבני מלאכה ושרותי מסחר.

יג. תנאים למתן היתר:

1. גבולות המגרשים יהיו לפי תכנית זו עד לאישור תשריטי חלוקה לצרכי רישום.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

3. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב בתוך המגרש על פי התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום חניה אחד לכל יח' ששטחה קטן מ-120 מ"ר במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במניין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 11(א).

4. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבניית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לבצוע בפועל של הרחבת הדרך הצבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.

5. מערכת סילוק שפכים: המערכת תוקם בתחום המגרש בהתאם לדרישות הל"ת ובמרחק שלא יקטן מ- 1.0 מ' מגבול המגרש.

6. כל בקשה להיתר תכלול תכנית צל המראה מיצוי כל זכויות הבניה על המגרש. לא יוצא היתר בניה בעתיד להשלמת זכויות הבניה או להוספת חלק מהן, אלא על פי הוראות תכנית הצל, שבבקשה המקורית להיתר. מרגע אישור הבקשה להיתר הבניה לרבות תכנית הצל כאמור, תהווה תכנית הצל נספח בינוי מחייב למגרש עליו הוגשה עפ"י הוראות תכנית זו, וכל שינוי בה ידרוש הגשת תכנית מפורטת לשינוי עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה סימן ד'. למרות האמור לעיל יותרו שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים בנספח הבינוי.

12. אזור חקלאי ב' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בירוק הוא אזור חקלאי ב' מיוחד וחלות עליו ההוראות הבאות:

א. בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר. במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומת מרתף: למקלט, ח' הסקה ומחסן, אך למעט שטחי חניה מקורה שלא יכללו בחישוב השטחים הנ"ל.

ב. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות לא כולל קומת מרתף.

ג. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני הקרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, למעט מעל לפתח החניה במידה ותבוצע כחניה תת קרקעית כחלק מהמרתף. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים. למעט מעל לפתח החניה במידה ותבוצע כחניה תת קרקעית כחלק מהמרתף. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 6 מ'.

ד. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן וכן לחניה מתחת לקומות המגורים וזאת בתנאי שהקומה למעט פתח לחניה ברוחב עד 6.0 מ' ולמטרה זו בלבד לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

ה. קווי הבנין הצדדיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ 3.5 מ', קו הבנין הקדמי כמפורט בתשריט, קו הבנין האחורי לא יפחת מ-4.0 מ'.

ו. חניה: תותר הקמת חניה מקורה ל 2 מכוניות, מתחת למבנה או במבנה נפרד. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר ולא יכלל במנין שטחי הבניה. קו בנין קדמי 0, קו בנין צדדי 4.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.

ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. קו בנין צדדי למבנה עזר - 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי שהגג ינוקז למגרש המבקש. אין לפתוח פתחים אל המגרש השכן.

13. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בניה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה העיקרי לא יעלה על 200 מ"ר ועוד שטח שרות שלא יעלה על 70 מ"ר כולל חניה מקורה.
- ב. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות לא כולל קומת מרתף.
- ג. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני הקרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, למעט מעל לפתח החניה במידה ותבוצע כחניה תת קרקעית כחלק מהמרתף.
גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים. למעט מעל לפתח החניה במידה ותבוצע כחניה תת קרקעית כחלק מהמרתף. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 6.0 מ'.
- ד. מרתפים:
תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן וכן לחניה מתחת לקומות המגורים וזאת בתנאי שהקומה למעט פתח לחניה ברוחב עד 6.0 מ' ולמטרה זו בלבד לא תבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
- ה. קווי הבנין הצדדיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ 3.5 מ', קו הבנין הקדמי כמפורט בתשריט, קו הבנין האחורי לא יפחת מ-4.0 מ'.
- ו. חניה: תותר הקמת חניה מקורה ל 2 מכוניות, מתחת למבנה או במבנה נפרד. שטחה לא יעלה על 30 מ"ר ויכלל במנין שטחי הבניה.
קו בנין קדמי 0, קו בנין צדדי 4.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.
- ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3.0 מ' ממנו. קו בנין צדדי למבנה עזר - 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן בתנאי שהגג ינוקז למגרש המבקש. אין לפתוח פתחים אל המגרש השכן.

ח.טבלת שטחי המגרשים:

שטח במ"ר	מגרש	שטח במ"ר	מגרש	שטח במ"ר	מגרש
600	241	632	221	849	201
607	242	627	222	602	202
665	243	616	223	606	203
664	244	604	224	598	204
670	245	600	225	598	205
675	246	600	226	598	206
606	247	600	227	909	207
708	248	577	228	914	208
		602	229	598	209
		600	230	598	210
696	א51	600	231	598	211
580	א52	604	232	610	212
		603	233	613	213
		871	234	611	214
		607	235	798	215
		612	236	771	216
		704	237	620	217
		695	238	655	218
		667	239	600	219
		742	240	595	220

כל השטחים נמדדו גרפית והינם מקורבים בלבד,
יתכנו בהם שינויים בעקבות תכנית חלוקה שתוכן
ע"י מודד.

14. שטח לבניני צבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא שטח לבניני צבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 9 וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חנוך, דת, בריאות, חברה, שרותים, נופש וספורט וכיו"ב, הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.

ב. במגרש לבנין צבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3 קומות.

ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 40% משטח המגרש נטו.

ד. שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומות מרתף (מחסנים מקלט, ח' הסקה וחניות מקורות).

ה. יותר מעבר צנרת לצרכי הצבור בתחום רצועה של 2.0 מ' מגבול המגרשהצדדי ותותר גישה לצנרת לצרכי תחזוקה.

ו. קוי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-:
קו בנין קדמי - 4 מ'
קוי בנין צדדיים - 4 מ'
קו בנין אחורי - 5 מ'
למעט בנינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.

ז. תנאי למתן היתר בניה הוא אשור תכנית בינוי ופתוח לכל השטח שתאושר ע"י הוועדה המקומית ואשר תכלול בין היתר, העמדת מבנים ומתקנים, רשימת שמושים ספציפיים בכל מתקן ומתקן, פתוח השטח, מפלסי קרקע טבעית וסופית, קירות תומכים, גינון ונטיעות, חנית רכב ופתרונות למניעת מטרד רעש.

15. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי.
- א. שטח הבניה לא יעלה על 40% בקומה אחת או 60% ב-2 קומות, שטח התכסית לא יעלה על 40%.
- ב. תותר הקמת מרתף בתחום תכסית המבנה.
- ג. במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין.
- ד. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות (לא כולל קומת מרתף).
- ה. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 8.0 מ' פני קרקע סופית סמוכה. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 7.0 מ' פני קרקע סופית סמוכה עד לתחילת שפוע גג הרעפים. גובה מירבי מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ'.
- ו. קווי בנין:
- קוי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-:
- קו בנין קדמי - 4 מ'
- קו בנין צדדיים - 4 מ'
- קו בנין אחורי - 5 מ'
- למעט בנינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.

16. שטח פרטי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ותחום בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון, הקמת מתקני מחנאות לרווחת הצבור. במגרשים 131,124 יותר מעבר כלי רכב לשירות מגרשים מצרניים.

17. שטח צבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח צבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:
- בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון, הקמת מתקני מחנאות לרווחת הצבור.

- ההתייחסות למיגון האקוסטי ולפיתוח הנופי לכביש מס' 425 תעשה בתכנית לכביש כפי שידרש לכשיקבע התוואי הסופי שלו.
18. דרכים שבילים: תוואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט. במסגרת הבינוי לבצוע ניתן יהיה להכניס שנויים קלים בהתווית הדרכים/שבילים לפי הצורך.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. השטחים הצבועים באדום עם פסים מרושתים בירוק הן דרכים משולבות.
- יותר פתוח הדרכים המסומנות כנ"ל כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגינון מעבר הולכי רגל ורכב.
- ד. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שמוש עד לבצוע בפועל של הדרכים ע"פי תכנית זו

19. חניה:

בכל בקשה להיתר בניה, בכל אחד מהשמושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך צבורית בכפוף לבצוע הרחבה ע"י המבקש ובהסכמת ועז' המושב.

20. מעברי נקוז:

א. יותרו שינויי גבולות מגרשים לצורך מעברי נקוז.

ב. כמגרשים הבאים: 51א - 52א, 214-248, 1006-1007, יותר מעבר צנרת לצרכי הצבור בתחום רצועה של 2.0 מ' מגבול המגרש הצדדי ותותר גישה לצנרת לצרכי תחזוקה.

21. ביוב:

תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגבי פתרון הביוב. פתרון הביוב יהיה במסגרת מאסף כסלון.

22. חמרי בניה:

תותר חקמת מבנים מאבן ו/או בטון מטויח ו/או חמרים טרומים ו/או בניה יבשה מחמרים קלים כגון ז' עץ, מתכת, וכיו"ב, הכל לפי אישור הועדה המקומית.

23. הוראות כלליות:

לא יותר גידול בעלי חיים בתחום הישוב כגון: בקר, צאן, אווזיות וכד', למעט אורוות סוסים פרט לחלקות בהן הם קיימים בעת חכנת התכנית ולאזור חקלאי א', כמפורט בהוראות התכנית. לא תותר חקמת מבני מלאכה ותעשייה בתחום התכנית.

בתחום 75 מ' מציר כביש מס' 1 - כמופיע בתשריט - תאסר הבניה.

24. לוח האזורים:

שטח בדונמים	שטח בדונמים	יעוד השטח
1.6%	4.2	✓ חקלאי א'
8.2%	20.8	✓ חקלאי א' מיוחד
46.2%	117.0	✓ חקלאי ב'
3.7%	9.5	✓ חקלאי ב' מיוחד
11.9%	30.2	✓ מגורים א'
0.3%	0.6	✓ אזור מסחרי
2.1%	5.4	✓ בנייני צבור
2.7%	6.9	✓ צבורי פתוח
2.3%	5.7	✓ פרטי פתוח
18.9%	47.9	דרכים
2.1%	5.3	✓ שטח שהתכנית לא חלה עליו
100.0%	253.5	סה"כ

הערה: השטחים נמדדו גרפית ועשויים להיות בהם שינויים קלים.

30300
155
155

25. ציוני התשריט:

קו כחול כהה
 פסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק.
 צבע צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים
 תחום בקו חום כהה.
 צבע צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים
 צבע צהוב תחום במסגרת ירוקה.
 צבע כתום.
 צבע חום תחום בחום כהה.
 צבע אפור.
 צבע ירוק תחום בירוק כהה.
 צבע ירוק
 צבע חום.
 צבע אדום.
 צבע אדום עם פסים אלכסוניים מצטלבים
 בצבע ירוק.
 קווים אלכסוניים בצבע אדום.
 צבע צהוב.
 מסגרת בצבע אדום.
 קו נקודה לסירוגין באדום
 צבע לבן תחום במסגרת ירוקה

גבול התכנית
 אזור הקלאי א'
 אזור הקלאי א' מיוחד
 אזור הקלאי ב'
 אזור הקלאי ב' מיוחד
 אזור מגורים א'
 שטח לבניני צבור
 אזור מסחרי
 שטח פרטי פתוח
 שטח צבורי פתוח
 דרך קיימת
 דרך מוצעת
 דרך משולבת
 דרך מבוטלת
 מבנה להריסה
 גבול מגרש
 קו בנין לדרך מס' 1
 (תחום אסור לבניה)
 שטח שהתכנית לא חלה עליו

26. בצוע התכנית:

עם אשור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות
 בקרקע ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום
 והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידם ועל
 חשבונם. השטחים המצוינים בטבלת החלוקה
 מבוססים על מדידה גרפית. סטיה של עד 3%
 מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא יהיו
 שינוי לתכנית זו.

27. הפקעה ורשום שטחים צבוריים:

השטחים המסומנים בתשריט לצרכי צבור
 ודרכים יופקעו וירשמו כחוק.

28. תוקף התכנית:

כתחילת בצוע של התכנית תחשבנה עבודות הפתוח
 לרבות עבודות עפר, והקמת יסודות של לפחות
 20% ממספר יחידות הדיור שבתכנית.

29. שטח שהתכנית לא חלה עליו: השטח התחום בירוק יל רקע לבן הוא שטח שהתכנית לא חלה עליו.

התכנית כוללת בין היתר הוראת חלוקה חדשה ע"פ
 סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -
 1965. עם החילת חוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים
 מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין 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
 המיסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

חלוקה מחדש:

מ.מ.מ.מ.מ.
 מנהל סניף ירושלים
 מנהל סניף ירושלים
 יח' מיסוי ומכרז

אין לנו התנגדות עקרונית להכנייה בתנאי שזו תהיה
 פרויקטית עם רישיון התכנון הנוספת.
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בקיסת
 התכנית כל עוד לא הוקמה השעה ונתת עמנו בקיסת
 התאים בדינה ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת
 כל הורה רשמי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ידינו הסכם בלי מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
 ויתור על התכנית הכרה או הרחאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 מאתנו על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
 אחרת השוהה לנו ככה הסכם כאמור ורשמי כל דין.
 שכו התוכנית נחתה או נדק מנקודה שבה הכוננית.
 האריך.....
 מינהל מקרקעי ישראל
 ירושלים

מ.א.א.ל
 מ.א.א.ל
 מ.א.א.ל
 מ.א.א.ל

31. חתימות:
 14/9/97

בית נקומה גע"ם
 מושב עונבים
 שיתופית
 90830
 א.א.א.

הועדה הנקומית לתכנון ולבניה
 מטה יהודה
 תכנית מס' 308/11/11
 הועדה המקומית בישיבתה ה- 459
 מיום 20.9.97 החליטה להמליץ
 להפקיד את התכנית הסכרת לע"כ.
 מרדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מרחו ירושלים
 נוסח חליטה התכנון והפיק (תוזנת עמנו) התשע"ב
 308/11/11
 6/97
 20.9.97