

1-2582

17

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מפורטת מספר מי/ 915

קרית ענבים

שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' מ.י. 200
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' מ.י. 400
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' מ.י. 656 א'

<u>עמ'</u>		<u>התוכן:</u>
3	..... נתונים	פרק א'
5	..... שימושי קרקע והוראות כלליות	פרק ב'
14	..... תנאים כלליים לביצוע התכנית	פרק ג'
15	..... הוראות בניה כלליות	פרק ד'
15	..... מערכות תשתיות	פרק ה'
17	..... חתימות	פרק ו'

פרק א' - נתונים**1. שם התכנית :**

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא: תכנית מפורטת מי/ 915 - קרית ענבים שינוי לתכניות מקומיות מי / 200, מי / 400, מי / 656 א'. (להלן: **התכנית**).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

16 דפי הוראות בכתב (להלן: **הוראות התכנית**);
 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן: **התשריט**);
 4 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח מנחים, ערוכים בקנה מידה 1:500, כמפורט להלן:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק המערבי (להלן: **נספח מספר 1 גיליון 1**).

ב. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק המרכזי (להלן: **נספח מספר 1 גיליון מס' 2**).

ג. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח לחלק הדרומי (להלן: **נספח מספר 1 גיליון מס' 3**).

ד. גיליון אחד של חתכים מנחים 1-1 עד 6-6 (להלן: **נספח מס' 2**).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה (בהתאם להערות להלן).

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 165 דונם.

5. מקום התכנית :

קיבוץ קרית ענבים בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, בין קואורדינטות רוחב 134/600 ל 135/400 ובין קואורדינטות אורך 161/000 ל 161/600, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

גוש 29528 חלק מחלקה 13.

גוש 29551 חלק מחלקה 1 חלקות 2 ו-3 בשלמות.

חלק מחלקה 4, 5, 6, 7, 8, 9, 25, 28, 29.

גוש 29552 חלק מחלקות 13, 8, 54.

6. מטרות התכנית :

- א. קביעת שטח לאזור מגורים א'.
- ב. שינוי תכנית המתאר המקומית מי / 200 ומי / 400 כמפורט להלן:
 1. שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי א' לאזור מגורים א', ע"י הוספת 138 מגרשי בנייה למגורים, סה"כ 138 יח"ד, וקביעת הוראות הבנייה בהם.
 2. שינוי גבולות שטח היער עפ"י תמ"א 22 סעיף 9 א'.
 3. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח ציבורי פתוח.
 4. התווית דרכים חדשות, שינוי וביטול דרכים קיימות ומאושרות.
 5. חלוקה חדשה.
 6. הוראות שימוש במבני ציבור וכן בשטחים ציבוריים פתוחים.
 7. שימוש בחומרי בניין שאינם כלולים בהגדרת חומרי הבנייה במי / 200.
- ג. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתרי בנייה.
- ד. קביעת מספר בניינים, שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי, מספר יחידות דיור מרבי בכל מגרש וקווי בניין מרביים.
- ה. קביעת הוראות לגבי פיתוח של מגרשי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.
- ו. איחוד וחלוקה מחדש.

7. יחס בין מסמכים :

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). למרות הכתוב לעיל, נספח מנחה קיים ככלי עזר בלבד.

- א. בכל מקרה בו אין נספח מנספחי התכנית עולה בקנה אחד עם תשריט התכנית, וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע התשריט.
- ב. בכל מקרה בו אין הוראות התכנית עולות בקנה אחד עם התשריט ו/או עם נספח מנספחי התכנית וכל עוד לא נאמר במפורש אחרת, קובע האמור בהוראות התכנית.

- ג. בכל מקרה בו תמצא סתירה בין הוראה במסמך מחייב ממסמכי התכנית לבין הוראה אחרת באותו מסמך, תחול ההוראה המגבילה יותר.
- ד. למרות הכתוב לעיל נספחים 1 ו-2 הם נספחים מנחים בלבד.

8. כפיפות התכנית :

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, תכנית מספר מ.י. 200 (להלן : **תכנית המתאר**).
- ב. בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מספר מ/915 זו לבין הוראות תכנית המתאר, לרבות כל תכנית שעשויה להיות לה נגיעה לשטח התכנית ו/או לשטח הגובל בה, תגברנה הוראות תכנית מפורטת מספר מ/915 זו.

9. 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.

פרק ב' - שימושי קרקע - הוראות כלליות

1. אזור מגורים א' :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, הוא אזור מגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

א. שטח המגרשים :

שטחי המגרשים יהיו בהתאם למצוין בנספח מספר 1, חלוקה למגרשים. תותר סטייה בשיעור של עד $\pm 3\%$ בשטח המגרשים בשלב הכנת תכנית לצרכי רישום.

ב. מספר הבניינים במגרש :

מספר הבניינים המרבי שיבנה בכל מגרש הוא בניין אחד -

ג. קווי בניין :

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה, בטוש שחור.
- במקרים בהם אין סימון של קווי בניין, קווי הבניין יהיו כמפורט להלן :

קו בניין קדמי - 5 מטר.

קו בניין אחורי - 5 מטר.

קו בניין צידי - 4 מטר.

3. תותר חריגה מעבר לקו הבניין הקדמי עד קו בנין 0, להקמת מבני חניה.

ד. זכויות בנייה :

1. זכויות הבנייה המרביות בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה להלן, הכוללות את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות, אך למעט שטחי השירות, כמפורט להלן:
 - 1.1 מחסנים - בקומת מרתף לרבות חדר הסקה, חדר מכונות, וכיו"ב ובלבד ששטחם אינו עולה על 30 מ"ר.
 - 1.2 חניות תת-קרקעיות מתחת לבניין, או מקורות.
 - 1.3 מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות הג"א.
 - 1.4 שטח בחלל גג הרעפים מ- 1.20 ועד 1.80. (שטח בחלל גג מעל 1.80 יחושב כשטח עיקרי).
 - 1.5 תנאי לבניית המרתף (למעט החניה) הוא בנייתו בתחום קווי הבניין, במורד המגרש ובמישור אחד עם חזית הבית שמעליו, הפונה לכיוון המורד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
2. תכנית הבנייה בכל קומה לא תעלה על 30% משטח המגרש נטו.
3. אם תתגלה סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרות בתכנית זו, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

ה. מספר קומות וגובה בנייה :

1. לא תותר בניית קומת עמודים או בנייה במפלס הנמוך ממפלס 0.00, למעט מרתף ומבנה החניה, כאמור בפרק זה סעיף 1 ד' - 1.5 לעיל.
2. גובה 0.00 (מפלס הכניסה) יהיה כמצוין בנספחים מספר 1 ו- 2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים במפלס 0.00 וכן שינויים במפלסי קרקע סופיים, גובה קירות תמך וגדרות בשיעור שלא יעלה על 1.50 מטר מהמצוין בנספחים מספר 1 ו- 2. תותר סטייה מעבר למטר וחצי וזה בהתאם להוראות סעיף ג' - 20 להלן.
3. גובה המרבי של חלקי הבניין יימדד מפני הקרקע הסופיים ועד החלק הגובה ביותר בבניין ויהיה 9.0 מטר במקום שלא קיימת חזית עם מרתף. הגובה המרבי במקום שבו קיימת חזית מרתף הוא 10.20 מ'.

טבלת זכויות בנייה לאזור מגורים א':

מס' יח"ד במגרש	שטח בניה שרות במ"ר	שטח הבנייה העיקרי במ"ר	שטח המגרש	מספר מגרש
1	30	150	0.500	1
1	30	150	0.500	2
1	30	150	0.500	3
1	30	150	0.503	4
1	30	150	0.499	5
1	30	150	0.499	6
1	30	150	0.500	7
1	30	150	0.500	8
1	30	150	0.500	9
1	30	150	0.500	10
1	30	150	0.480	11
1	30	150	0.480	12
1	30	150	0.480	13
1	30	150	0.480	14
1	30	150	0.480	15
1	30	150	0.480	16
1	30	150	0.480	17
1	30	150	0.480	18
1	30	150	0.480	19
1	30	150	0.480	20
1	30	150	0.500	21
1	30	150	0.491	22
1	30	150	0.484	23
1	30	150	0.484	24
1	30	150	0.488	25
1	30	150	0.492	26
1	30	150	0.490	27
1	30	150	0.500	28
1	30	150	0.500	29
1	30	150	0.500	30
1	30	150	0.500	31
1	30	150	0.500	32
1	30	150	0.500	33
1	30	150	0.500	34
1	30	150	0.500	35
1	30	150	0.500	36
1	30	150	0.500	37
1	30	150	0.500	38
1	30	150	0.500	39

מס' יח"ד במגרש	שטח בנייה שרות במ"ר	שטח הבנייה העיקרי במ"ר	שטח המגרש	מספר מגרש
1	30	150	0.500	40
1	30	150	0.500	41
1	30	150	0.500	42
1	30	150	0.500	43
1	30	150	0.500	44
1	30	150	0.500	45
1	30	150	0.500	46
1	30	150	0.495	47
1	30	150	0.490	48
1	30	150	0.500	49
1	30	150	0.509	50
1	30	150	0.500	51
1	30	150	0.500	52
1	30	150	0.500	53
1	30	150	0.500	54
1	30	150	0.500	55
1	30	150	0.500	56
1	30	150	0.500	57
1	30	150	0.500	58
1	30	150	0.488	59
1	30	150	0.485	60
1	30	150	0.482	61
1	30	150	0.482	62
1	30	150	0.480	63
1	30	150	0.480	64
1	30	150	0.480	65
1	30	150	0.480	66
1	30	150	0.482	67
1	30	150	0.488	68
1	30	150	0.488	69
1	30	150	0.488	70
1	30	150	0.480	71
1	30	150	0.490	72
1	30	150	0.495	73
1	30	150	0.500	74
1	30	150	0.500	75
1	30	150	0.500	76
1	30	150	0.500	77
1	30	150	0.500	78
1	30	150	0.500	79
1	30	150	0.500	80
1	30	150	0.500	81
1	30	150	0.500	82
1	30	150	0.500	83
1	30	150	0.477	84
1	30	150	0.500	85
1	30	150	0.500	86
1	30	150	0.500	87

מס' ח"ד במגרש	שטח בנייה שרות במ"ר	שטח הבנייה העיקרי במ"ר	שטח המגרש	מספר מגרש
1	30	150	0.500	88
1	30	150	0.500	89
1	30	150	0.500	90
1	30	150	0.500	91
1	30	150	0.490	92
1	30	150	0.492	93
1	30	150	0.500	94
1	30	150	0.500	95
1	30	150	0.500	96
1	30	150	0.500	97
1	30	150	0.500	98
1	30	150	0.500	99
1	30	150	0.500	100
1	30	150	0.500	101
1	30	150	0.500	102
1	30	150	0.500	103
1	30	150	0.500	104
1	30	150	0.499	105
1	30	150	0.500	106
1	30	150	0.499	107
1	30	150	0.500	108
1	30	150	0.499	109
1	30	150	0.500	110
1	30	150	0.500	111
1	30	150	0.500	112
1	30	150	0.500	113
1	30	150	0.501	114
1	30	150	0.500	115
1	30	150	0.500	116
1	30	150	0.500	117
1	30	150	0.500	118
1	30	150	0.500	119
1	30	150	0.500	120
1	30	150	0.500	121
1	30	150	0.500	122
1	30	150	0.500	123
1	30	150	0.500	124
1	30	150	0.499	125
1	30	150	0.500	126
1	30	150	0.500	127
1	30	150	0.500	128
1	30	150	0.500	129
1	30	150	0.500	130
1	30	150	0.500	131
1	30	150	0.500	132
1	30	150	0.500	133
1	30	150	0.500	134
1	30	150	0.500	135

מספר מגרש	שטח המגרש	שטח הבנייה העיקרי במ"ר	שטח בנייה שהות במ"ר	מס' יחיד במגרש
136	0.487	150	30	1
137	0.484	150	30	1
138	0.488	150	30	1
סה"כ	68.405	20700	4140	138

גגות :

1. בכל המגרשים גגות הבניינים יהיו גגות רעפים חמר בצבע טבעי.
2. שיפועי הגגות לא יעלו על 30 מעלות מהמישור האופקי ולא יפחתו מ- 22 מעלות ממישור זה - נספח מס' 8 דף מס' 12 ו- 13.
3. לא תותר הצבת מתקנים על הגג, למעט קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו צמודים למישור הגג המשופע. הדודים וכל אביזרי הצנרת יהיו סמויים מתחת לגג רעפים.
4. אין לבנות ארגזי רוח בקצה הגגות.

ח. מבני עזר :

לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי, למעט מבנה חניה, כאמור בסעיף ג' להלן.

ט. מרפסות :

תותר מרפסת זיז אחת בכל יחידת דיור, עם מעקה מתכת וגמר קצה הזיז במתכת (לא יותר מעקה אבן). הכל כמפורט בנספח מספר 8, דף מס' 18.

י. חומרי בנייה :

1. הבניינים יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות.
2. קירות האבן בגמלוניים יגיעו עד לקצה העליון של הגג, ללא תוספת כל חומר ציפוי אחר. אסורה בניית ארגזי רוח.
3. גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן חמי או מאבן גרזן.

יא. בינוי ופיתוח :

בינוי ופיתוח יהיו בהתאם לנספחים מספר 1 ו- 2, ובהתאם לפרק ג' סעיף 8 להלן.

יב. פרטי חניה :

פרטי חניה יהיו בהתאם לנספח תנועה וחניה, נספח מס' 3.

יג. חניה פרטית :

1. מבנה חניה אחד יבנה בכל מגרש, עבור 2 מכוניות.
2. שטח המבנה לא יעלה על 35 מ"ר.

י.ד. מסמכי גמר הבנייה:

1. תנאי לקבלת טופס 4 לבניינים שייבנו ע"י הוראות תכנית זו הוא ביצוע בפועל של קו הביוב הראשי המיועד לחיבור הבניינים כאמור למערכת הביוב הראשית.

2. שטח פתוח ציבורי:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון, הקמת מתקני מתנאות לרווחת הציבור.

ב. בגבול השטח המיועד ליער ע"פ תמא 22 תיוחד רצועה המיועדת לשטח פתוח ציבורי ברוחב של עד 3 מטרים אשר תאפשר גישה אל גידור השטח המיועד ליער.

ג. השטח הציבורי מבוסס במלואו על שטחים המצויים בחכירתו של קיבוץ קריית ענבים ובחזקתו המלאה של הקיבוץ. בכפוף להתחייבות הקיבוץ המפורטת בפיסקה זו להלן אין צורך להעמיד שטחים ציבוריים נוספים בגין ההרחבה של איזור מגורים א'. תנאי להוצאת היתרי בניה באזור מגורים א', הנה התחייבות של הקיבוץ כלפי המועצה האזורית וכלפי הועד המקומי של קריית ענבים, כי יתן רשות שימוש לועד המקומי של קריית ענבים בשטח הציבורי הפתוח או חלקו יהיה כל עוד לא שונה יעוד השטח הציבורי הפתוח או חלקו (לפי העניין) ליעוד אחר. תחזוקת השטח הציבורי הפתוח תעשה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה. אם וכאשר ישונה היעוד של השטח הציבורי הפתוח (בחלקו או במלואו) ליעוד אחר, תבוטל לאלתר רשות השימוש שנתן הקיבוץ לועד המקומי באותו חלק ששונה יעודו ולקיבוץ תהיינה מלוא זכויות החזקה הבלעדית בחלק זה שיעודו שונה.

3. מבני ציבור:

מבני הציבור הינם אלו המופיעים בתכנית מ.ג. 400 קריית ענבים. פירוט מבני הציבור וכן השימוש הספציפי בכל אחד ממבני הציבור הינו כמופיע בתוכנית האמורה.

על מבני הציבור יחולו ההוראות הבאות:

(1) מבני הציבור מיועדים לשימושים המיועדים לצורכי ציבור ולא תותר בהם כל בניה למעט על פי זכויות הבניה כמפורט בתכנית מ.ג. 400 קריית ענבים, ובלבד שכל השימושים יהיו לצרכי מבני ציבור בלבד.

(2) מבני הציבור ממוקמים כולם על חלקות המצויות בחכירתו של קיבוץ קריית ענבים ובחזקתו המלאה של הקיבוץ. בכפוף להתחייבות הקיבוץ המפורטת להלן ישמשו מבני הציבור גם את תושבי איזור מגורים א' ואשר על כן אין צורך להעמיד עבורם מבני ציבור נוספים. תנאי מקדים להוצאת היתרי בניה באיזור מגורים א', הינה התחייבות של הקיבוץ כלפי המועצה האזורית וכלפי הועד המקומי למתן רשות שימוש במבני הציבור לועד המקומי של קריית ענבים לצרכים ציבוריים. מתן רשות השימוש בכל אחד ממבני הציבור יהיה כל עוד לא שונה יעודו ליעוד אחר. תחזוקת מבני הציבור תעשה כולה ובמלואה באחריות הרשות המקומית ועל חשבונה. אם וכאשר שונה היעוד של מי ממבני הציבור ליעוד אחר, תבוטל לאלתר רשות השימוש שנתן הקיבוץ לועד המקומי באותו מבנה ציבור לקיבוץ תהיינה מלוא זכויות החזקה הבלעדית בחלקה שיעודה שונה ובמבנה שעליה.

4. דרכים שבילים:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים עפ"י תכנית זו.
- ד. תוואי דרכים, רוחבן יהיה כמצוי בתשריט.
- ה. אם עד אכלוס הפרוייקט לא תאושר תכנית מפורטת לאזור המסחרי, יבצע יזם התכנית, על חשבונו, שיפוץ לכביש הגישה מצומת בית נקופה ועד לצומת הכניסה לאתר. השיפוץ יכלול הרחבת הכביש לרוחב של 7 מ' מיסעה ושוליים בשני הצדדים.
- ו. מקרה הצורך, תותר סטייה בשיעור של ± 1.5 מטר במפלסי הדרכים מן המצוי בנספחי הבינוי והפיתוח. יותרו שינויים במפלסי המגרשים הסמוכים ממפלסי 0.00 של הבניינים בהתאם.
- ז. בכל המדרכות יינטעו עצים בוגרים עם מערכת השקיה תת קרקעית. העצים יהיו בקוטר 3 עד 4 צול מחבית.
- ח. מדרכות ירוצפו באבנים משתלבות, יותר שילוב אבן טבעית בריצוף המדרגות.
- ט. תכנון מפורט לכל האמור לעיל יוגש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו לאישור הועדה המקומית. הביצוע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונו יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, ולא תינתן תעודת גמר קודם קבלת אישור הועדה המקומית, להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה.
- י. השטח הצבוע בתשריט בפסים אדומים וירוקים לסרוגין הוא שטח מיועד לדרך חדשה ואו לעיצוב נוף ויהווה חלק מזכות הדרך. שטח זה מיועד לנטיעת שדרת עצים משני צידי דרך הכניסה הראשית למתחם המגורים. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לשדרה כחלק מתכנית הדרכים למתחם. ראה סעיף ח' לעיל.

4. שטח יער ע"פ תמ"א 22:

- א. השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח יער ע"פ תמ"א 22 ויחולו עליו כל ההוראות שבתכנית זו.
- ב. בקו המרוסק המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא גבול היער המסומן בתמ"א 22.
- ג. הקו המסומן בתשריט בקו מרוסק ירוק ועליו צלבים בצבע אדום הוא גבול יער לביטול ע"פ הוראות סעיף 9 א' ו-9 ה' בתמ"א 22.
- ד. השטח התחום בקו ירוק כהה ועליו "מסרק" של קווים ירוקים הוא גבול שטח היער ע"פ הוראות תכנית זו וע"פ הוראות סעיפים 9 א' ו-9 ה' בתמ"א 22.

5. הוראות לגבי עודפי עפר:

- א. שפיכות קרקע קיימות וחדשות, בתחום השטחים הציבוריים, יפוננו על ידי מגישי התכנית והמבצעת את עבודות הכבישים והתשתיות, אל אתר פסולת מורשה, באישור המועצה האזורית מטה יהודה.
- ב. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובנייה בתחום מגרשי הבנייה, שעל פי התכנית, יפוננו על ידי בעלי ההיתר לבנייה ועל חשבונו אל אתר פסולת מורשה, באישור המועצה האזורית מטה יהודה.

6. בינוי ופיתוח :

- א. הבינוי והפיתוח לאזורי מגורים יהיו בהתאם לתוכניות הבינוי והפיתוח, נספחים מספר 1 ו-2.
- ב. בכל מקרה שתתגלה סתירה בין שטחי הבנייה, מספר הקומות והמספר הבניינים, תחול ההוראה המגבילה ביותר.
- ג. למרות האמור לעיל, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת קווי הבניין.
- ד. בין הבניינים בתחום כל מגרש ומגרש לא יותרו שפכים ומסלעות ויש לבצע אך ורק קירות תמך.
- ה. כל הקירות והגדרות שחזיתותיהם פונות לדרך, או לשטח פתוח ציבורי, ייבנו מאבן מלבנית בעיבוד חמי/טובה, לפי הוראות נספח מספר 8.
- גובה הקירות או הגדרות, הגלויים לעין, הנ"ל (ללא המעקה) לא יפחת מ- 30 ס"מ ולא יעלה על 3.5 מ', הכל בהתאם למצוין בנספחים שלעיל.
- ו. את הקירות והגדרות בין חצרות שאינם פונים לדרך או לשטח פתוח ציבורי, ניתן יהא לבנות באבן חמי, בשורות או בעיבוד טלטיש - הכל לפי נספח מספר 8.
- ז. לא תותר בניית קירות תמך גלויים לעין שגובהם עולה על 3.5 מטר. במקומות בהם יידרש קיר תמך העולה על הגובה המצוין, ייבנו שני קירות תמך או יותר מדורגים ובלבד שגובה כל קיר לא יעלה על 4 מטר או בשילוב נטיעות וקיר תומך.

7. חניה :

בכל בקשה להיתר בנייה, יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. מקומות אלו יכללו בתחום המגרש הפרטי. על דרכים ציבוריות יותקנו רק מקומות החניה לאורחים הנדרשים מעבר לתקן המגורים.

8. ביוב :

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

9. לוח האזורים :

<u>יעוד השטח</u>	<u>השטח בדונמים</u>	<u>%</u>
שטחים למגורים א'	68.407	41.33
פתוח ציבורי	20.955	12.66
דרכים	35.499	21.50
<u>יעד לפי תמ"א 22</u>	<u>40.625</u>	<u>24.51</u>
סה"כ	165.48	100%

הערה: השטחים נמדדו גרפית ועשויים להיות בהם שינויים קלים.

10. ביצוע התכנית :

עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידם ועל חשבונם. השטחים המצוינים בטבלת החלוקה מבוססים על מדידה גרפית. סטייה של עד $\pm 3\%$ מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא יהוו סטייה.

11. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים :

השטחים המסומנים בתשריט לצרכי ציבור ודרכים יופקעו וירשמו כחוק.

12. חלוקה חדש :

התכנית כוללת בין היתר והראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאשר את רישום חלוקה לפי סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המקומית - אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

פרק ג' - תנאים כלליים לביצוע התכנית:**1. ביצוע התכנית :**

לעת אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. מעמדם המוניציפלי של תושבי איזור מגורים א':

א. העיקרון המנחה הוא שאם וכאשר תבוצע הקמת שכונה לתושבים שאינם חברי קיבוץ, אזי יוסדר קודם לכן מעמדם המוניציפלי של תושבים אלה באופן שהם יהיו במעמד מוניציפלי שווה לחברי הקיבוץ.

- ב. על בסיס גישה זו מחליטה המזכירות כי אם עד מועד הקמת השכונה ישונה עקרון "זהות הועדים" באופן שיאפשר בחירת ועד מקומי ע"י חברים ותושבים כאחד, אזי יהיה בכך מילוי עקרון השוויון האמור בסעיף 1 להחלטה זו.
- ג. אם עד מועד הקמת השכונה לא ישונה עקרון "זהות הועדים" יפעל הקיבוץ – כתנאי מקדמי לשיווק המגרשים – להקמת אגודה מוניציפלית שחבריה יהיו גם חברי הקיבוץ וגם התושבים ואגודה זו תקבל לסמכותה ואחריותה את מלוא הנושאים המוניציפליים המצויים בתחום עיסוקו וסמכותו של הועד המקומי. בכך יושג עקרון השוויון האמור בסעיף 1 לעיל.

פרק ד' - הוראות בניה כלליות

הוראות כלליות לפיתוח לחצרות :

- א. לכל מגרש תוכן תכנית פיתוח מפורטת, יחד עם תכנית הבינוי והחלוקה, תכנית הפיתוח המפורטת תקבע את עיצוב פיתוחה השטח, הכולל נטיעות וצמחיה, ריצוף, סלילה וחומרי סלילה, ציון דרכים ושבילים, רשת התאורה, מקום גופי התאורה, סוגם וצורתם, קירות תומכים, מדרגות, אבני - שפה, ספסלים, לוחות שלטים ומודעות, תיבות מכתבים, סלי - אשפה, תאי טלפון וכל שאר העצמים הקרויים "ריהוט רחוב".

פרק ה' - מערכות תשתיות

1. תשתיות :

- א. יותר מעבר קווי תשתיות תת-קרקעיים בתחומי מגרשים המיועדים לבנייה, בתנאי שתואי מעבר התשתית יהיה בין קו הבניין וגבול המגרש.
- ב. קווי חשמל של מתח גבוה בהיקף הפרוייקט יהיו עיליים לרבות השנאים. מיקום הקווים, העמודים והשנאים ייקבע בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. כל קווי החשמל במתח נמוך וקווי התקשורת בתחום שטחי המגורים עצמם יהיו תת קרקעיים.
- ד. תותר, התקנת מתקנים הנדסיים בשטחים פתוחים ציבוריים, שטח ספורט ושטחים למבני ציבור.
- ה. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על תשובנם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: **עבודות התשתית**) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מועצה אזורית.
- ו. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מועצה אזורית.
- ז. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו בשטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.

ה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ו. ביצוע כל התשתיות באופן האמור לעיל יהיה באחריות הועד המקומי. הועד המקומי יהיה רשאי לבצע את העבודות המתוארות בסעיף זה לעיל ולהטיל היטלים על בעלי המגרשים או מי מהם לצורכי הקמת קווי תשתיות או תחזוקתם או לפנות למועצה האזורית בבקשה להטיל הטלים לצורך האמור והכל על פי הדין. אחריות הועד המקומי מוגבלת אך ורק לתשתיות ציבוריות כאשר כל בעל זכויות במגרש יהיה אחראי בלעדית על תחזוקת כל רכיבי התשתית המיועדים רק לשימוש שלו והמצויים בתחום המגרש החכור על ידו. מובהר כי בכל מקום בו מוטלות בפרק ה' זה חבויות כלשהן על בעלי הזכויות במקרקעין הכוונה היא לבעלי זכויות החכירה היינו הקיבוץ או משתכן מסוים (לפי הענין) ולא ממ"י.

פרק ז' - חתימות

מגישי התכנית:

קרית ענבים
קבוצת פועלים להתיישבות שתופית בע"מ
טל: 02-5348786

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי
מחוז ירושלים
רח' בן
מס' 2,109
מחוז ירושלים
רח' בן
מס' 2,109

עורכי התכנית:

קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים
רח' קינג ג'ורג' 27
ירושלים 94261
טל': 02-6254603
קולקר קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 1-157025

24 ספטמבר 2001

תאריך:

389 מגורים תקון ספטמבר 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 415
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 101
א' יונה סגן
המנכ"ל תכנון
יורה הועדה