

1
חוק התכנון והבנייה
תשכ"ה 1965

1-270

מתחז ירושלים

מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מס' מתאר מי/ 519 ב' מושב כפר אוריה

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/ 200 מטה יהודה

ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/ 519

מיכל קירש אדריכלית
ירושלים פברואר 2003

תאריך: 4.2.2003
UR-tak-28.doc

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי/519 ב' מושב כפר אוריה
שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/200 מטה יהודה
ושינוי לתכנית מתאר מי/519

1. שם התכנית: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים תקרא תכנית מתאר מס' מי/519 ב' מושב כפר אוריה, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200, ושינוי לתכנית מתאר מס' מי/519 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית:
 - א. התכנית כוללת 14 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן-"הוראות התכנית").
 - ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן - "תשריט").
 - ג. גיליון אחד של נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:1000 וחתיים אופייניים בקנ"מ 1:500 (להלן - "נספח בינוי").
 - ד. שני גליונות של תכניות הנדסיות מנחות של שיפור שיפוע הכביש הקיים בקנ"מ 1:100/1000 (להלן-"נספח הנדסי 201").
3. מקום התכנית: מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים - מ.א. מטה יהודה
מקום: מושב כפר אוריה
גוש - 5473,5474
שטח בין קואורדינטות אורך: 195375 - 196250
ורוחב: 632750 - 634000
4. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית : 734,372 דונם.
6. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית למטה יהודה מס' מי/200 לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר המקומית מי/200 תכרענה הוראות תכנית זו.

7. מטרות התכנית: א. הגדלת תחום הפיתוח של מושב כפר אוריה וקביעת הוראות ומגבלות בנייה חדשות בתחום ייעודי המקרקעין ע"פ התכנית.
ב. שינוי תכנית מתאר מ.י. / 519 כמפורט להלן:

- (1) שינוי יעוד 11 מגרשים קיימים מבתיים מקצועיים לשטח למגורים א'.
- (2) שינוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח למגורים א' בהוספת 70 מגרשי מגורים חדשים.
- (3) שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח לבנין לשימור ובו זכויות מסחר.
- (4) שינוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח ציבורי פתוח.
- (5) שינוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח פרטי פתוח.
- (6) התווית דרכים חדשות, שינוי וביטול דרכים קיימות ומאושרות.
- (7) קביעת גבולות מגרשים חדשים ביטול לגבולות קיימים.

8. תכליות ושימושים: 8.1 שטח חקלאי א' - מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע לבן וירוק לסירוגין. בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר מ/ 200 בגין אזור חקלאי א'.

- 8.2 שטח חקלאי ב' למגורים: - מסומן בתשריט בצבע צהוב. על אזור זה חלות הוראות תכנית המתאר בפרק ד' סעיף 6, שימושים המותרים יהיו בהתאם לשינוי מס' 28 לתמ"מ 1 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 (עקרי+ משני) של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בגודל מרבי של 64 מ"ר). שטחי השרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (= 374 מ"ר למגורים + 66 מ"ר לשרות, סה"כ 440 מ"ר). במניין שטחי השרות יכללו: כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניינים לרבות שטחי המדרגות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, מרחב מוגן דירתי, חדרי הסקה, מחסנים ומרתף, למעט חניה מקורה שגובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח - שלא יעלה על 30 מ"ר.
- ב. בכל מגרש תותר הקמת שתי יחידות קיט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים או במבנה אחד ו/ או בצמוד למבנה אחד במגרש

ג. מס' הקומות המרבי של בניין כלשהו לא יעלה על 2 קומות.

ד. גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, החל על פי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.

ה. קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ- 4 מ' בכל החזיתות, למעט: בניינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו. קו בניין הפונה לכביש - 5 מ' או כמסומן בתשריט.

ו. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית, ובתנאי שהמרתף לא יחרג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 8.2 (א) לעניין חישוב שטחי הבנייה. קומת המרתף תהא עד 40 מ"ר ותיכלל במניין שטחי השרות.

ז. הגדרות לחזית הרחוב, חזית הכניסה ולעבר השטחים הפתוחים תבונה מאבן טבעית ואו מעובדת (גמר חלק אסור) בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. קירות תומכים - גובה קירות תומכים בגבולות המגרשים יהיה להלן: במגרשים שמעל הכביש, קיר החזית לכביש בלבד, עד גובה מרבי של 3.30 מ', מעל גובה המיועד של המדרכה, אלא אם מצוין אחרת בנספח פיתוח, ולא נמוך מ-0.6 מ'. מעל קרקע סופית ראש הקיר עד לגובה של 0.4 מ' בלבד. בתוך המגרשים - גובה מרבי של 1.3 מ' מגובה קרקע קיימת ועד 0.4 מ' מגובה קרקע סופית, אלא אם מצוין אחרת בנספח הפיתוח.

ח. תנאים למתן היתר בנייה:

1. כל בקשה להיתר בנייה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה $0.00 \pm$ מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב ע"פ התקן: החניה המקורה תיכלל במניין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:

- א. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקו קירות הבניין.
- ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
- ג. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.

ד. במגרשים שמעל הכביש חנייה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבניין.

ט. בשטחי סככות הלולים הקימות יותרו מלבד לולים גם שימוש חקלאי ושרות למשק החקלאי. כן תותר בשטח שלא עולה על 500 מ"ר הסבה של מבנה שהוקם לשימוש חקלאי למטרה של שימוש לא חקלאי, בהתאם לרשום בשינוי מס' 28 לתמ"מ 1. השימושים המותרים הם בהתאם לרשום בשינוי מס' 28 לתמ"מ 1.

י. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה מגורים או במרחק מינימאלי של 4.00 מ' ממנו. אפשרות לקו בנין 0 בתנאים הבאים: 1. הסכמת השכן. 2. ניקוז הגג למגרש המבקש. 3. לא יאושרו פתחים למגרש השכן.

8.3 שטח למגורים א' - מסומן בתשריט בצבע כתום. על אזור זה חלות ההוראות מסעיפים 8.2 (ג', ד', ז', ח') וכן ההוראות הבאות:

א. 1. בכל מגרש בנייה בשטח זה, תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד אשר שטחה הכולל לא יעלה על 240 מ"ר.

2. שטחי שרות יהיו עד 15% משטח הבנייה הכולל (= 204 מ"ר למגורים + 36 מ"ר לשרות, סה"כ 240 מ"ר) במניין שטחי הבנייה יכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין לרבות שטחי המדרגות, חלל גג הרעפים, (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, מרחב מוגן דירתי, חדר הסקה, מחסן, מרתף, למעט חניה שגובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.

3. מרתפים: תותר קומת מרתף מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל כפוף לאמור בסעיף 8.3 א' - לעניין חישוב שטחי הבנייה.

4. חניה - תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר. בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית 2 כלי רכב ע"פ התקן ובהתאם לנספח פיתוח ונוף. החניה המקורה תיכלל במניין השטחים למעט

המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:

- א. החניה רחוקה ב- 1.0 מ' מקו קירות הבניין.
- ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.
- ג. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה, וזאת בהתאם לנספח הפיתוח

והנוף.

ד. במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבניין.

ה. במגרשים שמתחת לכביש במידה ו- $0.00 \pm$ נמוך מ- 3.50 מ' לפחות מגובה המדרכה הסמוכה, תותר בניית חניה מתחת לבניין. כל זאת בהתאם להנחיות נספח הפיתוח והנוף.

5. תכנית מקסימלית 150 מ"ר.

ב. קווי הבניין הקדמיים והאחוריים יהיו 5.0 מ' והצדדיים 3.0 מ'. על מגרשים 101-112 יחול האמור בסיפא לסעיף 8.2 ה'.

ג. תותר בנייה בקו בניין 0 בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.

ד. תנאים נוספים למתן היתר בנייה:

1. נספח פיתוח ונוף בקנ"מ עד- 1:500 שיתבסס על תכנית מפורטת בתוקף ונספח הבינוי. ושיערך לפני שלב הביצוע, ויהיה תנאי למתן היתר בנייה למגרש הראשון, לאחר שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויכלול:

- מידה טופוגרפית מעודכנת עד 1/2 שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך.

- תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבנייה, ומיקום כל המתקנים המיועדים). תכנית הביוב תכלול את קווי הביוב בתחום גבול התכנית וכן את הקווים המחברים למאסף הראשי.

- תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח פרטי פתוח הכוללת:

התווית דרכים, חתכי דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית, וחתכי תשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, פרישות של מסלעות וקירות תומכים בתחום שטח הפתוח הפרטי. מעל ומתחת למגרשים. סימון שטחי חניה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים. התכנית תכלול רומים בדרכים, גובהי רצפה ראשונה (± 0.00) במגרשים וגבהי קירות תומכים.

- מרכיבי בנייה מחייבים; מרווחי בנייה, קווי בניין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בנייה מחייבים, חומרי גימור מחייבים.

2. פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר.

3. יש להגיש תכניות אדריכליות לרחובות משולבים לפי הנחיות משרד התחבורה כתנאי למתן היתר בניה.

4. ביצוע בפועל של כביש הגישה הקיים המשופר, לרבות הסדרי התנועה בו וכן שיפור שיפוע הכביש הקיים עד כמה שניתן בהתאם לנספח ההנדסי 1 ו-2.

שונות:

ה.

1. בגג רעפים לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע שאר הגג שטוח.

2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.

3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.

4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.

5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר על ידי מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

פיתוח המגרשים:

ו.

1. גובה הקרקע המפותחת במגרשים יהיה לפי התנאים הבאים: גובה הקרקע הסופית יהיה בתחום 1.00 מ' ± מהגובה של הקרקע הטבעית. מותרת סטייה בגבהים בתחום 1.00 מ' ± בתנאים שלא ישתנו גבהיי הקירות כמפורט בסעיף 8.2 ז' ובסעיף קטן (2) להלן אלא אם לא מצוין אחרת בנספח הפיתוח.

2. גובה הקירות או גדרות בגבולות המגרשים יקבעו כדלהלן: קיר מתחת לכביש 1.1 מ' מעל גובה מיועד של המדרכה הסמוכה, לפחות עד גובה 0.4 מ' בנייה באבן, ומעל זה מעקה קל או המשך בניית האבן.

קיר בתחתית המגרש - בגובה 0.4 מ' מעל לגבה המפלס התחתון של המגרש, בציפוי אבן. מותר לבנות מעקה קל עד לגובה 1.5 מ' מעל ראש הקיר.

קירות צדדיים הגובלים בשטחים ציבוריים או פתוחים, לפחות בגובה 0.4 מ' מגובה מפלסי הקרקע המתוכננים של המגרש או בגובה הקרקע הסמוכה לגבול המגרש, הגבוה מבין השניים, בציפוי אבן, ומעקה קל בגובה 1.0 מ' מעל זה.

3. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות בגובה הקירות ו/או המגרשים עד ± 1.0 מ' בתנאי שיהיה ביצוע מרוכז של קיר במבנן שלם ובתכנון של אדריכל אחד.
4. כשיש הפרשי גובה בין מגרשים סמוכים תהיה חלוקת העבודה בין השכנים כדלהלן:
- מגרש במילוי תומך את עצמו מהקרקע הטבעית כשכל הקיר בתוך שטחו.
- מגרש בחפירה מתרחק לצורך החפירה לפחות 1.0 מ' מגבול מגרש ותומך את כל החפירה שלו.
- מותר לסטות מכך ולבנות קיר משותף בתנאי שהתכנון הזהה יופיע בשתי הבקשות להיתר בנייה.
5. בנייה הקירות והגדרות בגבולות המגרשים עם שטחים פתוחים וציבוריים היא חובה.
6. הקירות והגדרות ייבנו בציפוי אבן עם פנים טבעיים או מסותתים. מעקות קלים ייבנו מעץ או סורג ברזל או חומרים קרמים.
7. תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת בתוך המגרשים בתחום 2 מ' לאורך גבולות המגרש הצדדיים.
8. קיר תמך אחורי של המגרשים הפונים למדרון, קירות התמך משני צידי הכבישים, הקירות מעל המגרשים יעשו בצורה מרוכזת לפי נספח הפיתוח והנוף, ובנייתם תהיה תנאי להוצאת התרי בנייה. גובה המקסימלי לקירות בגבול הבינוי (קירות אחוריים) 3.00 מ', ובדרוג של 1.00 מ' זה מזה.
- 8.4 **שטח לבנייני ציבור:** (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).
אזור זה מיועד לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף (9) וכן ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, שירותים קהילתיים וכיו"ב הממלאים תפקידים מקומיים ואזורים.
- ב. במגרש לבניין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מרבי של 3 קומות.
- ג. שטחי הבנייה המרביים 25% משטח המגרש.
- ד. קווי הבניין לא יפחתו מ-
קווי בניין קדמי ואחורי - 5.0 מ'.
קווי בניין צדדיים - 4.0 מ'.
- ה. הוראות סעיף 8.2(ח) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בנייה חלים גם על שטח זה.

1. תנאים נוספים למתן היתר בניה: אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח שמאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול בין היתר העמדת מתקנים מבנים רשימת שימושים בכל מתקן פיתוח השטח ופתרונות למניעת מטרדי רעש.
2. תכנית בינוי למבנים המסומנים לשימור תערך בתאום ובהנחיית המשרד לשימור אתרים.

8.5 שטח פתוח פרטי: (מסומן בתשריט בצבע ירוק) שטח זה הוא שטח פתוח פרטי וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח המרוכזת של המגרשים הסמוכים, הקמת מתקני תשתית, התוויות דרכי גישה, התוויות שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור. יותר בו מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

8.6 שטח פתוח ציבורי: (מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה) שטח זה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות מסעיף 8.5 ו- 8.7.

8.7 שטחים ודרכים עם זיקת הנאה לציבור: תוואי הדרכים והשבילים ורוחבם יהיו כמצוין בתשריט, במידה ולא מצוין, רוחב ומיקום השבילים עם זיקת מעבר לציבור יהיה לפי המצב הקיים בשטח בעת עריכת התכנית.

- השטחים הצבועים בתשריט בפסים שחורים אלכסוניים עם רקע צהוב או ירוק הם שטח חקלאי ב' או שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור.

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

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחום הם דרכי שרות מאושרות.

- השטחים הצבועים באדום עם פסים שחורים הם דרכים חדשות משולבות, הכוללות חניות, גינות, מעבר להולכי רגל ומעבר לכלי רכב ברוחב כולל של 10 מ'.

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חניה וגיגון למעבר כלי רכב והולכי רגל. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד לביצוע דרכים חלופיות. במיוחד מודגש שבדרך העוברת במגרשים תשמר זכות מעבר לציבור, אלא אם כן תבוצע דרך חלופית למבני המשק שבמגרשים אלו.

8.8 שטח לבנין לשימור ובו זכויות למסחר: השטח בתשריט הצבוע באפור והבנין המוקף בקו צהוב הוא שטח ובנין לשימור ובו זכויות למסחר וחלות על שטח זה ההוראות כדלקמן:

1. תנאי להוצאת היתר לכל שימוש במגרש: הצגת תכנית שימור מפורטת הכוללת מדידת המבנה הקיים וכן הנחיות המועצה לשימור אתרים לשיקום המבנה וסביבתו ושילובו בשימושים המוצעים.
2. שטח הבניה המירבי יהיה -25% משטח כל מגרש (501 ו502) ויכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט שטחי מיגון הנדרשים על פי החוק.
3. גובה המבנים לא יעלה על גובה המבנה לשימור הנמצא בשטח.
4. השימושים למסחר:
 - א. השימושים המותרים יהיו למסחר, על פי הוראות תכנית המתאר מי - 200.
 - ב. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, השימושים בשטח זה יהיו השימושים שאין בהם כדי לגרום למטרד לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור נציג המשרד לאיכות בועדה הסביבה המחוזית.

8.9 שטח לספורט: השטח בתשריט הצבוע בירוק מוקף בקו חום הוא שטח המיועד לספורט ועליו חלות ההוראות הבאות:

1. בשטח זה תותר הקמת מגרשי ומתקני ספורט פתוחים או מקורים הכוללים שטחי שרות.
2. השטחים המקורים לבניה יהיו 30% משטח המגרש ויכללו את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין למעט שטחי מגון הנדרשים לפי חוק.
3. תותר בניה בשלוש קומות, גובה המבנים לא יעלה על 10 מ'. במידה והגובה התקני למתקני הספורט יהיה גבוה יותר, יידרש אישור של הועדה המקומית.
4. קווי בנין 7.00 מ'.
5. תנאי למתן היתר בניה לשטחים המקורים יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית.

9. חניה: בכל בקשה להיתר בנייה בכל אחד מן השימושים יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה על פי החוק. מקומות אלו, יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע הרחבה על ידי המבקש ובהסכמת וועד המושב.

פתרון הביוב יהיה על ידי מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בתכנית ביוב מפורטת שתוגש לאישור משרדי הבריאות ואיכה"ס. הגשת התכנית ואישורה ע"י הרשויות יהיה תנאי לקבלת היתר בנייה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. ביצוע מלא של כל קווי הביוב באזורי הבינוי החדשים שבתכנית יהיה תנאי למתן אישורים לאכלוס וחיבור לתשתיות.

10. מערכת ביוב מרכזית:

11. תשתית: כל קווי התשתית החדשים, לרבות תקשורת, טלוויזיה, חשמל, מים, ביוב וניקוז, יהיו תת קרקעיים.

12. חומרי בנייה: תותר בנייה באבן, בטון מוחלק צבוע או מטויח. כן תותר בניה מאלמנטים טרומיים. תותר בנייה יבשה מחומרים קלים (עץ ומתכת) בתנאים הבאים:
1. המבנה באישור מכון התקנים. 2. חומר הגמר באישור הועדה לאחר צרוף פרטי גמר בקנ"מ 1:25. ובהתאם לנספח הפיתוח.

13. הפקעה לצורכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכויות השימוש והחזקה בהם.

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום: מיד עם אישורה תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע בתשריט. במידה ולא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל יגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין: מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. מבני שרות זמניים: תותר הקמת מבני שרות זמניים לשימוש הקבלנים בתקופת הביצוע. המבנים יהיו מבניה קלה ויפורקו ו/או יסולקו מאתר הבינה מיד עם סיום עבודות ההקמה.

17. פינוי פסולת בניה: פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר סילוק פסולת מאושר ע"י הועדה המקומית ויעשה במהלך עבודות התשתית, עבודות הבניה ולאחר השלמתם. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית למיקום אתר לסילוק

18. אתר עתיקות:

1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - ח' משריפה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין(דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1091 מיום 18.5.64).
3. בתחום התכנית מצויים אחד-עשר אתרי עתיקות המסומנים בתשריט במספר קטן (1-8, 10-12) בתוך עיגול.
4. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה.
5. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חפירת הצלה באתרים הבאים:
 - 1 על מגרש 213 וכביש 24.
 - 2 על מגרש 216.
 - 3 על כביש 24.
 - 6 על מגרש 211.
 - 7 ו-8 על מגרש 220.
 - 11 על כביש 27.
 - 10 על מגרש 229, 230 וכביש 27.
 - 12 על מגרש 227 ו-228.
6. החפירות יתבצעו לפני תחילת העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות באופן מרוכז מול היזם הראשי של הפרוייקט ולפני העברת המגרשים לרוכשים. יתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו שימור הממצא באתרו, דבר העשוי לחייב שינוי התכנית.
7. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת חתכי בדיקות ארכיאולוגיות לגילוי עתיקות לפני ביצוע העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות במגרשים 231 עד 269. ייתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו חפירות הצלה ו/או שימור הממצא באתרו, דבר העשוי לחייב שינוי התכנית.
8. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
9. אתרים 4 ו-5 לא ייחפרו ואין לפתח מגרשים בהם הם מצויים ללא אישור נפרד מרשות העתיקות.
10. אישור הרשות לביצוע עבודות אינו פוגע בהכרזת השטח כאתר עתיקות מוכרז.

19. טבלת ריכוז זכויות בניה:

הגבלת גודל שטחי שרות/ מבנה עזר/ ויחידות קייט	תכסית מקס'	מס' יחידות דיוור	גובה מרבי	אחוזי בניה מרביים ש.עקרי ש. שרות.	סוג המגרש
שתי יחידות קייט בשטח כולל של 90 מ"ר גודל מרתף עד 40 מ"ר		(2)	שתי קומות	440 מ"ר 374 מ"ר 66 מ"ר	הקלאי ב' למגורים
סככה לחניה עד 30 מ"ר גודל מרתף עד 30 מ"ר	150 מ"ר	(1)	שתי קומות	240 מ"ר 204 מ"ר 36 מ"ר	שטח מגורים א'
			שלוש קומות	25%	שטח לבניני ציבור
			שלוש קומות עד 10 מ'	30%	שטח לספורט
			גובה מבנה קיים	25%	שטח לבנין לשימור+ זכויות למסחר

המגיש והיוזם: כפר-אוריה מושב עובדים של המזרחי להתיישבות שיתופית בע"מ.

כפר אוריה

יוזם עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ
דואר נע שמשון 99735

בני
83180.1

חתימתנו על התכנית הנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה הקניית זכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין נשוא התכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
מאריך 0203

בעל הקרקע: מ.מ.י. מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
מנהל מחלקת מימון

המתכנת: מיכל קירש - אדריכלית
רח' אדיר 14, רעות.

מיכל
יחבתאלי-קירש
אדריכלית

תאריך

הועדה המקומית

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

משרד הנכס מחוז ירושלים
אישור נכס יזם מס' 11951
הועדה המקומית והמחוזית וההליכה למען את הועדה
גישיבה מס' 11951
18.08
יזם
קידום הועדה
מנהל מחלקת מימון