

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מספר מי/ 192 ג'

שנוי לתוכנית מתאר מספר מי/ 192 א'

ושינוי לתכנית מתאר מספר מי / 200

הוראות התכנית

נוה שלום

יזם התכנית : נוה - שלום - כפר שיתופי בע"מ

מגיש התכנית : נוה שלום - כפר שיתופי בע"מ

עורך התוכנית : ברוידא • מעוז - אדריכלות נוף בע"מ

תוכן העניינים :

פרק א - התכנית 2-3

פרק ב - הוראות התכנית 4-13

פרק ג' - תנאים מיוחדים לאופן ביצוע התכנית 13-17

פרק ד' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף 18-19

פרק ה' - תשתיות, תיעול והספקת מים 20-21

פרק א': התכנית

1.א שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר מי/ 192 ג' המהווה שינוי לתכנית מתאר מספר מי/ 192 א' ולתכנית מתאר מספר מי/ 200. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2.א מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 22 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט) - מסמך מחייב גליון אחד של נספח בינוי בק.מ. 1:1000 (להלן נספח מס' 1) - מסמך מחייב גליון אחד של חתכים בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2) - מסמך מנחה כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3.א גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

4.א שטח התכנית :

468.123 דונם

5.א המקום :

נוה שלום, קוארדינטות אורך : 198/500 , 197/400 (רשת חדשה)
רוחב : 636/750 , 636/000 (רשת חדשה)

חלק מגושים :

4326 (חלקות 3,4 -חלקי) ,

4327 (חלקות 2,10,11,12,13,15 -חלקי),

4328 (חלקות 16,18 - חלקי),

5130 (חלקות 1,2,,51 - חלקי)

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

6.א מטרת התכנית:

א. 6.1 עדכון גבולות הישוב.

א. 6.2 שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח כפר שיתופי נווה שלום.

א.6.3 תיחום שטח הפיתוח של הכפר השיתופי נוח שלום וקביעת יעודי קרקע המפורטים ל: מגורים (תוספת 87 יח' דיור חדשות), מוסדות ציבור וחינוך לצרכים מקומיים ואזוריים (כולל גני ילדים, כיתות בית ספר וחינוך קהילתי), קמפוס השלום, שטחי ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, שמורת נוף, דרכים וכד'.

א.6.4 קביעת יעוד שטח לנופש, תיירות ואכסניה.

א.6.5 יעוד שטח ליער נטע אדם קיים.

א.6.6 שינוי יעוד שטח מחקלאי א' לשצ"פ.

א.6.7 שינוי מיקום בית עלמין בהתאם למיקום הקיים בשטח.

א.6.8 קביעת הוראות בניה.

א.6.9 קביעת הוראות לשמירת ערכי טבע, נוף ומניעת פגיעה סביבתית.

א.6.10 קביעת שטח למתחם איחוד ולחלוקה בהסכמת בעלים.

7.א יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים מס' ת/מ/מ/1 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מ/200 ובתכנית מ/192/א' למעט אלו העומדות בסתירה לתכנית זו.

8.א הוראות התכנית

בכל מקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יחול המצויין במסמכים המחייבים.

פרק ב' - הוראות התכנית

הוראות התכנית

אזורים לפי היעודים

1.ב. אזור מגורים א' -

- ב.1.1 השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א' ומיועד לבתים חד-משפחתיים על מגרשים של 650 מ"ר לפחות.
- ב.1.2.1 - מספר יחידות הדיור המירבי במגרש הוא יחידת דיור אחת.
- ב.1.3 מספר קומות - עד 2 קומות.
- ב.1.4 שטח בניה מותר - 200 מ"ר, תכסית הבניה בקומה אחת לא תעלה על 150 מ"ר.
- ב.1.5 קווי בנין - קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש או דרך) - 6.0 מ'.
קו בניה אחורי - 6.0 מ'.
קו בניה צדדי - 4.0 מ'.
- ב.1.6 חישוב השטחים כולל את שטח הקירות וכל הבניה שבתחום המגרש - חדרי מדרגות, מחסנים, חדרי הסקה, חניות בנויות ומקורות. למעט פרגולות שאין להם קירות בנויים וחניות מקורות שאינן צמודות למבנה. (הכל לפי התנאים המפורטים בסעיף ב. 3.3).
- ב.1.7 לא תותר בניית מרתפים.

2.ב. אזור מגורים א' 1 -

- ב.2.1 השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים א'1 ומיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשים של 400 מ"ר לפחות.
- ב.2.2 מספר יחידות הדיור המירבי במגרש הוא יחידת דיור אחת.
- ב.2.3 מספר קומות - עד 2 קומות.
- ב.2.4 שטח בניה מותר - 180 מ"ר.
- תכסית הבניה בקומה אחת לא תעלה על 130 מ"ר
- ב.2.5 קווי בנין - קו בנין (בחזית המשיקה לכביש או דרך) - 5.0 מ'.
קו בנין אחורי - 5.0 מ'.
קו בנין צדדי - 4.0 מ'.

ב.6.2 חישוב השטחים כמו בסעיף ב 1.6

ב.7.2 לא תותר בניית מרתפים.

ב.3. אזורי מגורים א' - וא' 1 - הנחיות בינוי מפורטות:

ב.3.1 גובה בניה מותר:

מפלס עליון של גג שטוח 6.5 מ'.
מפלס עליון של מעקה גג שטוח 6.9 מ'. (במידה והחוק מחייב מעקה ייבנה מעקה ממתכת/עץ/ או עמודי אבן).
גובה מסדים או מרפסות גן 1.0 מ', (מעל פני הקרקע).
מפלס עליון של ארובת חימום 1.5 מ' (מעל קו עליון של הגג).
גובה המבנה יחושב מנקודת ± 0.00 , לפי הגבהים בתכנית הבינוי המפורטת.
לא תותר סטייה של יותר מ- 0.50 מ' מהגובה המצוין בתכנית.
בכל מקרה לא תותר יותר מקומה אחת מעל מפלס הכביש בבנינים לכוון המדרון הנמוך מהכביש.
אין לבנות קומות עמודים מפולשות.
ניתן יהיה לבנות את הבתים במדורג ובתנאי שהדירוג לא יפחת מ- 3 מ' בכיוון האופקי ובתנאי שכל השלכה אופקית על המבנה לא יהיו בה יותר משתי קומות אחת על השניה והדרוג לכוון המדרון.

ב.3.2 חניה:

מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה וייקבע לעת הוצאת היתרי בניה.

ב.3.3 חניה מקורה:

ב.3.3.1 תותר הקמת חניה מקורה למגרש בשטח של עד 25 מ"ר כמבנה נפרד, לגביו יהיו קוי הבנין בחזית המשיקה לכביש או דרך 0.0 וקו בנין צדדי 0.0, ובלבד שניקוז הגגות לא יופנה לשכן.
ב.3.3.2 גובהה המירבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' (כולל התקרה).

ב. 3.3.3 חמרי הגמר דוגמת המבנה העיקרי.
ב.3.4.2 חזיתות של מבנה החניה המקורה תהינה פתוחות או עם אפשרות סגירה ופתיחה כדי לאפשר כניסת מכוניות. השערים לא יבלטו מעבר לקוי המגרש לכוון הרחוב במצב של פתיחה /סגירה.

3.4.ב חזיתות הבתים

חומרים יותרו לשימוש בכפיפות לתכנית המתאר מי / 200 ויכללו בניית אבן מסותתת וטיח.

3.5.ב גגונים ופרגולות

במגרשים תותר בניית גגונים ופרגולות לכניסות עד 1.5 מ' מעבר לקו הבנין. חמרי הפרגולה בהתאם לחמרי המבנה: ובנוסף לכך מתכת ועץ. גודל הפרגולה - מקסימום 25 מ"ר. שטח הפרגולה אינו נכלל בשטח הבנין או השירות. לפרגולה לא יהיו קירות בנויים. גובה הפרגולה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר של הבית.

3.6.ב פתחים:

מותר יהיה לסגור את הפתחים בתריסים:
א. תריסי עץ נפתחים על ציר צד אנכיים ומחוזקים על ידי תפרים.
ב. תריסי גלילה מאלומיניום מגולוון או פלסטיק.
ג. תריסי ברזל.
לא יותרו תריסים פלסטיים הנגררים על הקיר החיצוני.

3.7.ב גדרות וקירות תמך:

כל הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו אבן מרובעת מסותתת בעיבוד חאמי, או באבן טבעית דוגמת "קיר דגם נוה שלום" בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ולפרטי פיתוח.
גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.20 מ', במקרה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' ובגובה מקסימלי של 3.00 מ' מהחלק הנמוך.

קירות תמך בצדי המגרשים יהיו בגובה מקסימלי של 1.50 מ' מצדו הנמוך של המגרש. ולא יעלו על 1.20 מ' מצידו הגבוה של המגרש. במידה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' לכיוון פנים המגרש. גמר קירות תמך בתוך המגרשים כמו קירות הפונים כלפי חוץ או בנית אבן יבשה. תותר בנית מסלעות בתחום המגרש בלבד, במרחק של לפחות 1.5 מ' מגבול המגרש, בהפרש גובה מקסימלי של 2 מ' ובשיפוע של 1:1. גודל מקסימלי של הסלעים יהיה 1 מ' x 0.8 מ' ובגובה של 0.4 מ'. צורת הנחת הסלעים תהיה בשכבות אופקיות.

תותר הקמת גדרות מסבכת מתכת או עץ בגובה 1.10 מ' מעל קירות אבן. הפרטים לפי פרטי בניה או פיתוח מחייבים או לפי פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית. בגדרות בין מגרשים שכנים, תותר הקמת גדרות מרשת מתכת מגולוונת לפי הפרטים המחייבים.

3.8.2 מתקנים טכניים

כל המתקנים הטכניים השונים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מתקני אשפה, כניסות לחניה וכו' ישולבו בגדר ויבנו רק מחומרים שצוינו לעיל ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ובהתאם לאישור ועדה מקומית.

3.9.3 ניקוז

יותר נגר עילי ממגרש אחד דרך מגרש שכן במרווח הצדדי של המגרשים השכנים בלבד, מעבר לקוי הבניין ובאופן שלא יפגע במגרשים השכנים.

3.10.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

3.11.2 גמר גגות ומתקנים על הגגות:

גמר גגות -

גגות שטוחים שנצפים מדרכים ומבנים שכנים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזות אסתטית שלא יהוו מפגע ויזואלי נופי.

מתקנים על הגגות -

כל המתקנים שיבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מכלי מים, מתקני מיזוג אוויר, פרגולות וכד' יהוו חלק מבקשה להיתר בניה וישתלבו בצורה אורגאנית בתכנון גג הבניין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור, המהווים המשך אורגאני של קירות הבניין. צינורות מי גשם, צינורות אוויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבניין.

4.ב מוסדות ציבור וחינוך:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסדות ציבור וחינוך. היתר הבניה יהיה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. תותר בניה רב תכליתית ושילוב מס' פונקציות במבנה אחד. מבני הציבור והחינוך ויכללו גני ילדים, כיתות בתי ספר, וקהילה וכיו"ב.

4.1.ב רשימת התכליות:

4.1.1.ב בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, שירותים וכיו"ב, הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.

4.2.ב הוראות בניה:

- 4.2.1.ב במגרש לבנין ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.
- 4.2.2.ב שטח הבניה המרבי לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.
- 4.2.3.ב שטחי הבניה המרביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי ההסקה, מחסנים וחניות מקורות.
- 4.2.4.ב קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ:
 - קו בנין קדמי - 6 מ'.
 - קו בנין צדדי - 4 מ'.
 - קו בנין אחורי - 5 מ'.
- 4.2.5.ב כל יתר התנאים לפי פרק ב' סעיף 3.

4.3.ב תנאים למתן היתר בניה:

4.3.1.ב כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות

תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

ב.3.2.4 חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב עפ"י התקן:

חניה מקורה תיכלל במנין השטחים למעט המקרים בהם התקיימו התנאים הבאים:

החניה איננה צמודה למבנה המרכזי.

סככת החניה תבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.

לסככת החניה יהיו לא יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את הגרש באופי וסוג חומרי הבניה.

ב.3.3.4 שימור הזיתים הקיימים לפי התנאים שיקבעו ע"י הועדה המקומית. (וכמפורט בפרק ד').

5.2 מכון מחקר קמפוס השלום:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ומתוחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד אקדמאי לחקר השלום, "קמפוס השלום".

תנאי למתן היתר הבניה הוא אישור תכנית בינוי מפורטת ע"י הועדה המקומית. (עפ"י המפורט בסעיף ג' 2.2). ההוראות תהיינה עפ"י תכנית מי/192/א'.

6.2 שטח לתיירות ואכסניה:

השטח המסומן בתשריט בצבע בז' ומותחם בקו חום הוא שטח המיועד לתיירות ואכסניה.

6.1.2 הוראות בניה:

ב.1.1.6 תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.

ב.1.2.6 שטח הבניה המירבי לא יעלה על 50% משטח המגרש נטו.

ב.1.3.6 קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ:

קו בנין קדמי - 6 מ'

קו בנין צדדי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 5 מ'.

6.3.2 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית

7.ב שטח ספורט ונופש:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בצבע חום הוא שטח לנופש לצורכי הקמת מתקני ספורט אשר יכללו: מגרשי טניס, בריכת שחיה ומבנה שירותים, אזור כינוס וכן מתקני פעילות ונופש שונים.

7.1.ב הוראות בניה

7.1.1.ב תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.

7.1.2.ב שטח הבניה המירבי לא יעלה על 50%

7.1.3.ב מבני השירותים יוקמו מאבן ו/או בטון ו/או עץ טבעי.

7.1.4.ב חניה עפ"י התקן.

7.1.5.ב קווי הבניין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ :

קו בנין קדמי - 6 מ'

קו בנין צדדי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 5 מ'

7.2.ב תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית. (עפ"י המפורט בסעיף ג' 2.2).

8.ב שטח למסחר

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומתוחם באפור כהה מיועד לצרכי מסחר.

8.1.ב הוראות בניה

8.1.1.ב תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 2 קומות.

8.1.2.ב שטח הבניה המירבי לא יעלה על 30% משטח המגרש נטו.

8.1.3.ב שטחי הבנייה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום

מעטפת הבנין, לרבות שטחי מדרגות, מרפסות מקורות, קומת

מרתף, מקלט, חדרי ההסקה, מחסנים וחניות מקורות.

8.1.4.ב קוי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ :

קו בנין קדמי - 5 מ'

קו בנין צדדי - 4 מ'

קו בנין אחורי - 5 מ'

8.1.5.ב כל יתר התנאים לפי פרק ב' סעיף 3.

ב.2.8 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית (עפ"י המפורט בסעיף ג'2.2).

ב.9 בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים ירוקים מוצלבים באלכסון הוא שטח לבית קברות, וחלות עליו הוראות תכניות המתאר מי/ 200 מטה יהודה ותמ"א 19.

ב.10 שטח ציבורי פתוח:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק יהוו שטחים ציבוריים פתוחים וחלות עליהם ההוראות הבאות:
השטחים המיועדים לגנים ציבוריים, שבילים ודרכי גישה, מגרשי משחקים לילדים ונוער, כולל מתקנים נלווים. לא תותר הקמת כל בניה פרט למקלטים ציבוריים לפי דרישות הג"א.
לא יותר כל שינוי בפני הקרקע, ולא יוכנסו לשטח ענדפי חפירה או פסולת ממקורות אחרים.

ב.11 אזור חקלאי א':

השטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק כהה באלכסון הם שטחים המיועדים לחקלאות כהגדרתם בתכנית המתאר מי / 200.

ב.12 חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח. תותר חניה לאורך הדרכים והשבילים בישוב.

ב.13 דרכים:

ב.13.1 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב.13.1.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות.

ב.13.1.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות.

ב.13.1.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם פסים ירוקים הם שטחים של רחוב משולב.

ב.13.1.4 השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדומים הם שטחים של רחוב לביטול.

ב. 13.2 ביצוע הכבישים לאחר הגשת בקשה להיתר בניה לכבישים.

היתר הבניה יכלול מפלסים סופיים, כניסות לחניה, תשתיות, ביוב, חשמל וניקוז.

ב.13.3 שטחים לדרכים:

שטח הדרכים כולל שדרות, מידרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוס, נטיעות לאורך הדרכים, כיכרות ומפרכי חניה.

ב.13.4 זכות שימוש לציבור

תהיה זכות גישה לקהל הרחב הבא ליער, וכן יתאפשר מעבר לצורך טיפול ביער בדרך המזרחית של הישוב הגובלת ביער.

ב.14 שבילים ורחבות:

שטחים אלה מהווים חלק מהשטח הציבורי הפתוח וצבועים בהתאם בירוק. שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל בלבד, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועת רכב, אלא רכב שרות ושירותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

ב.15 מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתכנית בסגול הוא שטח למתקנים הנדסיים כולל: תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה למערכת המים והביוב ומתקני תקשורת. יחולו עליו כל ההוראות המפורטת בפרק ב' בסעיף 4.2 ו- 4.3 ובפרק ה'.

מתקן הנדסי במגרש מס' 502 מצוי בתחום אתר עתיקות נוה שלום צפון וחאתולה, שהם אתרי עתיקות מוכרזים כחוק. (י.פ. 1091 ו-4838 מיום 18.05.64 ו-30.12.99)

יש לקבל אישור רשות העתיקות באיזור המסומן כאתר עתיקות בנוסף ובנפרד, בשלב היתרי ההריסה, החפירה והבניה במקום. ראה סעיף ג. 7 להלן.

ב.16 תרנים ואנטנות למתקני תקשורת:

על התקנת מתקנים אלו יחולו הוראות תמ"א 36 א' על תיקוניה.

ב. 17 יער נטע אדם קיים

מסומן בתכנית במשבצות ירוק-לבן, וחלות עליו כל ההוראות של תמ"א 22 לגבי יער נטע אדם קיים.

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1.1 תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

1.1.1 לגבי תכליות שאינן מוזכרות ברשימת התכליות דלהלן, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או על פי תכנית מפורטת שתפקד.

1.2.2 בכפיפות לסעיף ג. 1.1 לעיל אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

1.3.3 קביעת רשימת התכליות החדשה שבסעיף ג. 1.2. תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

2.1.2 אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

2.1.1.2 בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר

שנתמלאו התנאים הבאים:

2.1.1.1.1 לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2.1.1.2.2 תוכן ביחס לכל הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.

2.1.1.3.3 ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מיס, ביוב, טלפון וכדי לשביעות

רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ג.2.1.4 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ג.2.1.5 בתכנית הבינוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ג.2.1.6 ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

ג.2.2 תכנית בינוי :

תכנית הבינוי תהיה בק.מ. 1:500 ותהיה מבוססת על תכנית מתאר מפורטת בתוקף. התכנית תהיה למתחם בינוי שלם ותכלול:

מדידה טופוגרפית מעודכנת עד $\frac{1}{2}$ שנה, ערוכה וחתומה על ידי מודד מוסמך. חלוקה לאיזורי ייעוד ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מפורטת זו, ותכנית חלוקה חדשה במתחמים שאין בהם חלוקה בתכנית מתאר מפורטת זו.

תכנית תשתיות כללית לביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז (כולל סימון בכניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבניה, ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות המיועדים, כולל תכנית לתיאום תשתיות).

תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח הכוללת התווית דרכים, חתכי דרכים (מסעה, מדרכה, חניה, תמיכה צדדית וחתכי תשתיות), שבילים, סימון שטחי חניה ותחנות אוטובוס, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוס, מתקני אשפה, מתקני תשתית, שלטי פרסומת) כולל פרטים אופייניים.

מרכיבי פרטי בניה ופיתוח מחייבים מרווחי בניה, קוי בנין, גבהים מחייבים, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שכנות, מיקום חניות בתוך החלקות, ניקוז, פרטי בניה מחייבים, פרטי גימור מחייבים.

סטייה מותרת : בתכנית הבינוי הכללית תותר סטייה עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המתאר המפורטת.

ג.2.3 על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם עניין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבל להקמתם.

ג.3 תנאים למתן היתר בניה:

כל בקשה להיתר בנין תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, כווני ניקוז, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

ג.4 הפקעה:

ג.4.1 הפקעה בקרקע פרטית:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק, יופקעו וירשמו כחוק.

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

ג.4.2 הפקעה בקרקעות מנהל מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך - 1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נהלי המינהל.

רישום וביצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט, למעט שינוי בשטחי המגרשים של עד $\pm 3\%$ שלא ייחשבו כסטייה מטבלאות השטחים שבתשריט.

חלוקה מחדש

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו 2 העתקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר רישום החלוקה עפ"י סעיף 125 לחוק - ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

5.ג מבנים קיימים:

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

6.ג היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

7.ג עתיקות:

התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות נוה שלום וחתולה שהם אתרי עתיקות המוכרזים כדין (דבר הכרזתם פורסם בי.פ. 1091 ו 4838 מיום 18.05.66 ו 30.12.99).

תנאי מוקדם לאישור היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם אגף העתיקות. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה בניה וחפירה בשטח המסומן כאתר עתיקות. ראה סעיף ב.15 לעיל.

8.ג שיפוי הועדה המקומית:

יזם התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים כתנאי למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

9.ג שימור הזיתים הקיימים:

לפי מפרט מיוחד שיוגש לאישור הועדה המקומית ובהתאם למפורט בפרק ד' להלן.

ג.10 בניה בשלבים:

על בנין הנבנה בשלבים להראות בסוף כל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ג.11 פיקוח על הבניה:

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

ג.12 תחבורה:

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ג.13 חניה:

מספר החניות ייקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה. החניה תהיה בתחום המגרשים.

ג.14 תשתית:

לא יוצא טופס 4 עד ביצוע התשתיות הנדרשות.

ג.15 היקף זכויות הבניה:

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת זכויות מצומצמת.

ג.16 תנאי להיתר בניה באיזור מתחם האיחוד והחלוקה

השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים ומתחם בקו שחור הינו מתחם איחוד וחלוקה.

תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם האיחוד והחלוקה יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם. הליך האיחוד והחלוקה נדרש לבי המתחם המשותף בלבד ולא לגבי כל מתחם אחר בתכנית. השימושים המותרים במתחם האיחוד והחלוקה יהיו לצרכי הישוב בלבד ובהתאם לתנ"ע הקיימת. מנהל מקרקעי ישראל ייתן ליוזם התכנית זכות ראשונה לקביעת המטרות והשימושים במתחם המשותף ולא יוקצו חלקים במתחם המשותף לצד ג' כלשהוא שלא בהסכמת הישוב.

פרק ד' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול, שימור נוף

ד.1 פיתוח

ד.1.1 תכנית הפיתוח תחפוץ את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החומרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח תכנית הבינוי והפיתוח, כולל הפיתוח במגרשים הפרטיים, הכל בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת.

ד.1.2 קירות תומכים ומסלעות: בין מגרשים ו/או שטחים ציבוריים ייבנו קירות פיתוח בלבד. לא תותר הקמת מסלעות בגבול המגרשים. לא יהיו קירות תומכים מעל גובה 3 מ'. במקרה שהבדל הגובה בין מפלסי הקרקע רב יותר, יש לדרג את הבניה ולהרחיק ב- 1.50 מ' קיר תומך ממשנהו שמתחתיו.

ד.1.3 שביל גישה - אבן טבעית, מרצפות בטון, בטון מסורק, אספלט.

ד.1.4 שער כניסה - מחומר הגדר או ממתכת או מעץ.

ד.1.5 בכל תכניות בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי. אתר זה לא יפגע בשמורת הנוף ויסולק כליל לאחר הביצוע.

ד.1.6 מתקני אשפה ציבוריים וביתיים, יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האזורית, המיתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסתטיים ותברואתיים.

ד.2 נטיעות, קירות גבול, מיפגעים:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הודעה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם. כן רשאית הועדה להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם וכן, להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות. בכל מקרה רשאית הועדה להמליץ על סוג הנטיעה מתוך רצון לשמור על האופי הצמחי המוגדר בישוב "צומח חורש ים תיכוני". לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר

ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

3.ד. שימור נוף:

ד.3.1 אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך בניה, אחסון חומרים כו'.

ד.3.2 היתר הבניה כולל רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד ובהתאם לתכנית הבניה והפיתוח, לא כולל עקירת עצים בתחום המגרש. לא תותר כל פגיעה בעצמים ושיתים ללא קבלת אישור בכתב מהישוב ומתן התחייבות לנטיעה חלופית. במידה ואלו עצים מוגנים בחוק, רשאית הועדה להתערב אף בגבולות המגרש. בסמכות הועדה לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש

ד.3.3 עצי זית קיימים יועתקו ע"י היזם ועל חשבונו למקום שתורה הועדה המקומית והמפקח באתר, לפי מפרט מיוחד להעתקת זיתים בוגרים בנספח הפיתוח.

ד.3.4 שפיכת עודפי עפר ופסולת בנין למקום שפיכה מאושר בלבד ע"י מהנדס המועצה המקומית.

ד.3.5 לא יינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:

ד.3.5.1 מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית לבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ד.3.5.2 מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבינוי ואי פגיעה באזורים לשימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

פרק ה' - תשתית, ניקוז תיעול והספקת מים

ה.1 קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

ה.2 שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ה.3 ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים או תעלות בתחום המגרשים, יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

ה.4 ביוב:

1. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב האזורית לפי דרישת הועדה. כל מערכות הביוב טעונות אישור משרד הבריאות.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון הביוב כפי שיאושר ע"י משרד הבריאות.
3. תנאי למתן טופס 4 באיזור מגורים א' 1 - הקמה והפעלה של מתקן טיהור לישוב באישור משרד הבריאות.

ה.5 זיקת הנאה - זכות מעבר

לשירותים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, תאושר הסתעפות למגרשים עוברים דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

ה.6 מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על פי תקנות מפקדת העורף ועל פי הנחיות הרשות המוסמכת.

ה.7 חשמל:

- ה.7.1 כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- ה.7.2 לא תותר התקנת שנאים עיליים. חדרי טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים או משולבים בקירות תמך.

ה.7.3 כבלי תאורת רחוב, שטחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל יהיו תת קרקעיים.

ה.7.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים, אם הקו הינו בעל מתח עליון של 66 קווי"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כנ"ל במרחק מזערי של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

ה.8 טלפון:

כל קווי הטלפון יהיו תת- קרקעיים.

ה.9 גז ודלק:

רשתות אספקת גז ודלק ומתקניהם יותקנו לאחר היתרים מתאימים. צנרת ומכלים לאספקת דלק וגז יהיו תת-קרקעיים.

ה.10 תיאום:

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשויות המוסמכות.

חתימות :

יזם התכנית : נווה שלום - כפר שיתופי בע"מ

ד.נ. שמשון 99761

טל : 02-9912222

פקס : 02-9912098

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

מגיש התכנית : נווה שלום - כפר שיתופי בע"מ

ד.נ. שמשון 99761

טל : 02-9912222

פקס : 02-9912098

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

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

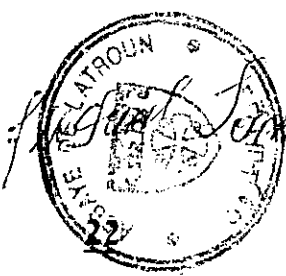
עורך התכנית : ברוידא-מעוז-אדריכלות נוף בע"מ

רח' מקדונלד 16 ר"ג

טל : 03-7528197

פקס : 03-7515827

מס' רשיון : עליזה ברוידא - 00033824
מחוז ירושלים
ברוידא • מעוז אישור תכנית
אדריכלות • מעוז תכנית
מקדונלד 16 ר"ג
טל. 03-7528197
סמנכ"ל תכנון



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

יובל ענתבי
ראש ענף תכנון חקלאי
מ"י - מחוז ירושלים