

## מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה-יהודה

### תכנית מתאר מס' מי/300/א'

שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/300 עין ראפה ועין נקובה  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה  
שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/101 גן לאומי-אקוה בלה  
שינוי לתכנית מפורטת מס' מי/230 קיבוץ פלמ"ח-צובה

היוזם:

משרד הפנים

רח' קפלן 2, קרית בן גוריון, ירושלים

טל: 02-6701664

בעל הקרקע:

רשות הפיתוח, מדינה, קק"ל ופרטיים

המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים

רחוב יואל 5 תל-אביב 62595

טל: 03-6040190

**תוכן הענינים**

פרק א: הוראות כלליות.

פרק ב: פרוש מונחים.

פרק ג: סימונים בתשריט.

פרק ד: הוראות בדבר תכניות מפורטות, תשריטי חלוקה, תכניות בינוי והיתרי בניה.

פרק ה: שלבי ביצוע.

פרק ו: דרכים.

פרק ז: הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעין.

פרק ח: הוראות בניה.

פרק ט: הפקעה והיטל השבחה.

פרק א: כללי

(1) שם התכנית: תכנית זו (להלן: "התכנית"), תקרא תכנית מתאר מס' מ/300/א, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ/300 עין ראפה ועין נקובה, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ/200 לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, שינוי לתכנית מפורטת מס' מ/101 גן לאומי-אקוה בלה ושינוי לתכנית מפורטת מס' מ/230 קיבוץ פלמ"ח-צובה. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(2) מסמכי התכנית: התכנית כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון של תשריט מצב קיים וגליון של תשריט מצב מוצע בק.מ. 1:2,500 (להלן: התשריט). גליון של נספח תנועה מנתה בק.מ. 1:1,250. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

(3) גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התכנית: 1,180 דונם.

(5) מקום התכנית: התכנית משתרעת על פני שטח הכפרים עין ראפה ועין נקובה, בשטח שבתחום שפוט המועצה האזורית מטה-יהודה. בתכנית כלולים הגושים הבאים: גוש 29531 חלקות 21-10, 24 וחלק חלקות 5, 9, 23. גוש 29532 חלקות 34, 39, 41-45 וחלק חלקות 18, 40, 46. גוש 29537 חלקות 15-4 וחלק חלקות 19, 25, 26. גוש 29850 חלקה 10 וחלק חלקות 12, 14, 15. גוש 29958 חלקה 3 וחלק חלקות 2, 5, 7, 10, 16. גוש 29960 (חלק). גוש 29961 חלקות 21-1. גוש 29962 (חלק). גוש 29963 בשלמות. גוש 30482 חלקות 16-13, 22, 26 וחלק חלקות 9, 17, 21, 23. גוש 30489 חלקות 1, 4, 7, 12, 13, 16, 17, 29, 30 וחלק חלקות 2, 3, 5, 8-11, 14, 15, 18-20, 28, 31. גוש 30490 חלקות 22-1. גוש 30491 חלקות 32-1. גוש 30492 חלקות 58-1. שטח בין קואורדינטות אורך 210100 ו-213000 ורוחב 632500 ו-634100, עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

(6) מטרות התכנית: בתכנית זו כלולות המטרות של תכנית מיתאר מקומית שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובמיוחד המטרות הבאות:

(א) בטול תכנית המתאר המקומית מס' מ/300 עין ראפה ועין נקובה במרחב התכנון המקומי מטה יהודה והחלת תכנית זו במקומה.

(ב) פתרון צרכי הדיור של תושבי עין ראפה ועין נקובה ע"י שינוי יעוד שטחים מאזור חקלאי אי שעפ"י תכנית המתאר המקומית מס' מ/300 ומס' מ/200 ויעודו לאזור מגורים וכן ע"י הגדלת אחוז הבניה באזורי המגורים הקיימים. בתוך כך, מתן ביטוי לתמורה ולשינוי באופי הכפרים, מכפרים חקלאיים לפרבר עירוני - הכל תוך השתלבות בנוף הסובב.

(ג) איתור מרכז אזרחי חדש לישובים, קביעת שטחים לחינוך, תרבות, דת ובריאות וכן שטחים למסחר, לנופש וספורט, הקצאת שטח לקבורה, יצירת שטחים פתוחים וקביעת אזור למלאכה.

- (ד) תכנון מחדש של רשת הדרכים הפנימיות בכפרים, לרבות פיתוח מערכות תשתית, ביטול תוואי דרכים שלא בוצעו, קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שצ"פ עם זכות מעבר לרכב.
- (ה) שינוי יעוד מאיזור חקלאי א', מיער טבעי לטיפוח ומאזור משקי עזר בתכניות המתאר המקומיות מס' מ/200 ומ/300 - לשטח מגורים א' ומגורים ב'. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לשטח לנופש פעיל, לשטח לפיתוח תיירותי, לשטח לבנייני ציבור, לאיזור מלאכה ומסחר ולדרכים. קביעת יעוד של בית קברות מיוחד בשטח המוגדר כגן לאומי בתמ"א/8, שינוי יעוד משטח לבית קברות לשטח לספורט, קביעת חזית מסחרית.
- (ו) שמירה על אתרים בעלי חשיבות הסטורית, דתית, ארכיאולוגית, אדריכלית ונופית.
- (ז) קביעת הוראות ומגבלות בניה, הוראות בדבר הכנת תכניות מפורטות ותנאים למתן התרי בניה.

7) יחס לתכניות אחרות ותשריטי חלוקה מאושרים:

- (א) התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית מ/200 ומבטלת את תכנית המתאר המקומית מ/300 בשטח שבתחום מטה יהודה.
- (ב) תשריטי חלוקה ותכניות מפורטות בתחום תכנית מ/300 - שהופקדו ו/או אושרו קודם אישורה של תכנית זו - אינם מבוטלים וימשיכו לעמוד בתוקפם בכפוף לסעיפים ג' ו-ד' להלן:
- (ג) בכל מקרה של סתירה בגבולות שטח לצרכי ציבור בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת שאושרה קודם אישורה של תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.
- (ד) בכל מקרה של סתירה בזכויות בניה בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת שהופקדה ו/או אושרה קודם אישורה של תכנית זו, תחול הוראת הבניה המגבילה פחות.
- (ה) להלן רשימה חלקית של תכניות אשר אושרו קודם אישורה של תכנית זו כאמור בסעיף ב' לעיל:

בעין נקובה:

תכניות מס':

מ/495, מ/573, מ/595, מ/605, מ/633, מ/657,  
מ/659, מ/671, מ/675, מ/699, מ/719, מ/867.

בעין ראפה:

תכניות מס':

מ/565, מ/588, מ/637, מ/648, מ/670.

8) הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים אחרת בתשריט). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

פרק ב: פרוש מונחים

בתכנית זו תהיה לכל מונח המשמעות שבצידו או המשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בתקנות.

- אבן - אבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- אבן נסורה - אבן שמשטחיה הגלויים לעין מעובדים במשור אבן.
- אזור - שטח שסומן בתשריט בצבע או בקיווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים לחוד או בצרופיהם ובהתאם למקרא שבתשריט או להוראה שבתכנית, לשם ציון היעוד והשימוש בקרקע או בבנין באותו השטח.
- אחוזי בניה - יחס באחוזים בין שטח הבניה לבין שטח מגרש הבניה.
- גובה בנין - גובה הנמדד במאונך ממפלס ה-0.00, ועד לקצה עליון של מעקה הגג בגג שטוח. בגג משופע ימדד גובה הבנין עד למדלפות הגג. במגרש שטוח גובה ה-0.00 לא יעלה על 1.25 מ' מפני קרקע סופית הסמוכה לבנין. במגרש משופע גובה ה-0.00 לא יעלה על 1.25 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הגבוהה הסמוכה לבנין, ועל 2.55 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה הסמוכה לבנין. בנין הבנוי ממספר אגפים בגבהים שונים, גובהו של הבנין ימדד בכל אגף בנפרד כנייל.
- דרך - כביש, רחוב, סימטה, שביל, מבוא מדרגות, דרך מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה, כיכר או גשר, בין שהם מפולשים או שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית כלשהי, בין שהם ברשות היחיד ובין שהם ברשות הרבים, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, שדרות, מדרכות, איי-תנועה, עיצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.
- הרשות המקומית - המועצה האזורית מטה יהודה.
- ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.
- ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה.
- חוק התכנון - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- חזית מסחרית - מקום שנקבע בתכנית, השימוש המסחרי במפלס הרחוב בחזית הקדמית של הבנין.

- חלקה - שטח קרקע אשר גבולותיו נוצרו שלא ע"י תכנית חלוקה עפ"י פרק ג' לחוק סימן ז' או תשריט חלוקה עפ"י פרק ד' לחוק ואשר גבולות אלה רשומים בפנקס המקרקעין.
- יציאה לגג - המשך מבנה חדר המדרגות עד לגג במטרה לאפשר יציאה לגג.
- מגרש - שטח קרקע שגבולותיו נקבעו בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה.  
מגרש בניה - מגרש שאושר לבניה.
- מהנדס - מהנדס הועדה המקומית.
- מירווח - המרחק הקטן ביותר שבין קיר חיצוני של בנין לבין הגבול הסמוך של המגרש אשר בו מצוי הבנין.
- מעקה גג - מעקה בנוי אבן עם כרכוב (קופינג) אבן הבנוי סביב גג שטוח אשר גובהו ברוטו מפני הריצוף אינו קטן מ- 1.05 מ' ואינו גבוה מ- 1.30 מ'.
- מפלס קרקע - גובה פני הקרקע הסופיים במגרש בניה כפי שנקבע בתכנית או בהיתר בניה.  
סופי
- מרתף - מקום בבנין שמצוי בו חלל אשר גובהו הפנימי אינו עולה על 2.20 מטר. ואשר במגרש שטוח גובה תיקרתו לא יעלה על 0.90 מ' מעל מפלס הקרקע הסופי הסמוך לבנין, (למעט ליד פתח כניסה לרכב למרתף חניה ו/או פתח כניסה מהחוץ למרתף).  
במגרש משופע לא יעלה גובה תקרתו על 0.90 מ' מעל פני קרקע סופית גבוהה ו- 2.55 מ' מעל פני קרקע סופית נמוכה.
- קומה - חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו והכולל עובי הרצפה של אחת מהן.
- קומה מסחרית - קומה בבנין במפלס הרחוב בחזית קדמית לשימוש מסחרי. מותר שתכלול יציע.
- קומת עמודים - חלל מקורה ומפולש במפלס הכניסה לבנין הנמצא בין עמודים או קירות.
- שטח בניה - סך כל השטחים המותרים לבניה במגרש.
- תכנית בינוי - מפרט בקנה מידה של 1:500 או מפורט יותר כפי שייקבע על ידי מוסדות התכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי העיצוב ומתכונת הבניה וכן פיתוח השטח.
- תקנות התכנון - תקנות התכנון והבניה שהותקנו ע"י שר הפנים. מונח שנקבע בתכנית זו ולא הוגדר בפרק זה יהא מובנו בהתאם להגדרה בחוק התכנון והבניה או בתקנות התכנון.

פרק ג: סימונים בתשריט

<u>סימון בתשריט</u>	<u>פרוש הסימון</u>
קו כחול רצוף.	1. גבול התכנית
קו כחול מקוטע	2. גבול תכנית מ/300
שטח לא צבוע ועליו פסים אלכסוניים בצבע ירוק לסרוגין	3. אזור חקלאי
שטח שצבעו כתום	4. אזור מגורים א
שטח שצבעו צהבהב	5. אזור מגורים ב
שטח שצבעו אפור מותחם בקו באפור כהה	6. אזור מיסחרי
קו עבה בצבע סגול	7. תזיית מיסחרית
שטח שצבעו חום ועליו קווים אלכסוניים בצבע שחור	8. שטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי
שטח שצבעו חום מותחם בקו חום כהה	9. שטח לבניני ציבור
שטח שצבעו ירוק	10. שטח פתוח ציבורי
שטח שצבעו ירוק כהה	11. מעבר רכב בשטח ציבורי
שטח צבוע בפסים אלכסוניים שתי וערב בצבע ירוק כהה	12. יער טבעי לטיפוח
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה	13. יער טבעי לשימור
שטח שצבעו ירוק מותחם בקו חום כהה	14. שטח ספורט
שטח צבוע בצבע ירוק בתיר ועליו פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה	15. שטח לנופש פעיל
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וסגול לסירוגין	16. שטח לפיתוח תיירותי
שטח שצבעו צהוב ועליו קווים אלכסוניים ירוקים התוצים זה את זה	17. שטח לבית קברות קיים
שטח שצבעו צהוב ועליו קווים ירוקים שתי וערב.	18. שטח לבית קברות מוצע
שטח שצבעו צהוב ועליו דוגמא המורכבת מ-3 קווים בצבע ירוק הנפגשים בנקודה.	19. שטח לבית קברות מיוחד
שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסירוגין	20. אזור מלאכה ומסחר
שטח שצבעו בז' (אוקר)	21. דרך קיימת או מאושרת
שטח שצבעו אדום	22. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
כמו אזור חקלאי אך עם קווים אלכסוניים דקים בצבע שחור	23. אזור חקלאי עם זכות מעבר לרכב
קו קווי אלכסוני בצבע אדום	24. דרך לביטול
ספרה ברבע העליון של העיגול	25. מספר הדרך
ספרה בצד הימני והשמאלי של העיגול	26. קו בנין בחזית מגרש
ספרה ברבע התחתון של העיגול	27. רוחב הדרך
קו שמעליו משולשים קטנים ברקע התשריט	28. גבול הגוש
קו רצוף ברקע התשריט	29. גבול חלקה
שטח מותחם בקו מקוטע בצבע אדום ועליו סימון של סיפרה גדולה.	30. מתחם לתכנון מפורט
קו שחור דק ועליו קו עבה בצבע ירוק.	31. קו תוואי הנחל
קו רצוף בצבע תכלת.	32. קו גבול בין עין ראפה ועין נקובה
קו נקודה בצבע שחור.	33. גבול שיפוט מטה-יהודה - ירושלים

**פרק ד: הוראות בדבר תכניות מפורטות, תשריטי חלוקה, תכניות בינוי והיתרי בניה**

**1. הוראות לגבי תכניות מפורטות:**

**א. מתחמים לתכנון מפורט**

1. המיתחמים המסומנים בתשריט בספרות 1 ו-2 הם מתחמים לתכנון מפורט. לא יינתנו היתרי בניה במתחמים אלה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.
2. זכויות הבניה במתחמים לתכנון מפורט ייקבעו בתכנית המפורטת.
3. תכנית מפורטת תוכן למיתחם שלם ככל האפשר.
4. באזורי המגורים, שאינם מסומנים בתשריט כמתחמים לתכנון מפורט, רשאית הועדה המקומית במקרים מיוחדים לפי שיקול דעתה, לקבוע שטחים, שבתחומם לא יינתן כל היתר אלא לאחר אישור תכנית מפורטת לצורך איחוד וחלוקה חדשה וכיו"ב.
5. היתר בניה במגרשי המגורים יוצא רק אם יובטח ניצול כל זכויות הבניה המותרות במגרש עפ"י תכנית זו.

**ב. הפרשות לצרכי ציבור**

- במסגרת תכנית מפורטת תובטח הפרשת שטחים לצרכי ציבור, בשיעור של עד 40% משטח התכנית המפורטת וכן הפקעתם ורישומם ע"ש הרשות המקומית. במסגרת ההפרשות יוקצו עד 20% משטחי התכניות המפורטות למבנים לצרכי ציבור.

**ג. שלבי ביצוע**

- בתכנית מפורטת ניתן לקבוע ביצוע ודרכי ביצוע של העבודות על פי התכנית. הועדה המקומית רשאית לקבוע כי שלב ראשון של ביצוע תכנית מפורטת הוא ביצוע מערכות התשתית ובנית בניני הציבור הדרושים לדעתה לשם ביצוע נאות של התכנית המפורטת.

**2. הוראות בדבר תשריטי חלוקה:**

- א. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת קרקע למגרשים באזורי המגורים, למעט בשטחים המוגדרים כמיתחמים לתכנון מפורט, באמצעות תשריט חלוקה עפ"י פרק ז' לחוק התכנון. זאת בכפוף לתנאים הבאים:
  1. תשריט החלוקה יהא בהתאם להוראות תכנית זו.
  2. תובטח לכל המגרשים דרך גישה נאותה.
  3. תובטח העברת השטחים לצרכי ציבור, שיופרשו אם עפ"י הוראות תכנית זו ו/או עפ"י דרישת הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ללא תשריט חלוקה, בצרוף תכנית בינוי, שעיקרה העמדה סכימטית של בנינים.

3. הוראות בדבר תכניות בינוי ונספחי בינוי:

הועדה המקומית רשאית לקבוע או לדרוש בתכניות בינוי את ההוראות בעניינים הבאים, כולם או מקצתם:

- א. העמדת בנינים.
- ב. צורת בנינים, מידותיהם, גבהם ופרטים של עיצוב ארכיטקטוני.
- ג. עיצוב השטחים שבין הבנינים לרבות עיצוב סופי של פני הקרקע הכולל מרכיבים כגון משטחים משופעים, קירות תומכים, טרסות, גדרות, תעלות ניקוז, שטחי גינון, נטיעה, ריצוף ומדרגות, תוך ציון גובה מיפלטי קרקע קיימים וסופיים.
- ד. חומרי הבניה ושיטות הבניה של הקירות והגגות של הבנינים ושל כל מרכיבי פיתוח השטח.

4. הוראות ותנאים למתן היתרים:

- א. מספר בנינים על מגרש - באזור המגורים א, מותר להקים 2 יח"ד על כל 333 מ"ר של מגרש. באזור המגורים ב מותר להקים 2 יח"ד על כל 500 מ"ר של מגרש.
- ב. מגרש הנמצא בתחומי אזורים שונים - דינו כדין מגרש הנמצא באזור שסייגיו מועטים יותר ואולם המירווחים בכל צד של המגרש ייקבעו בהתאם לכל אחד מן האזורים השונים שהמגרש נמצא בהם.
- ג. חנייה - החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ד. מניעת מטרדים - הועדה המקומית רשאית לכלול בהיתר תנאים בדבר מניעת מיטרד העלול להיגרם לסביבה בגין בניה או שימוש במקרקעין נשואי ההיתר.
- ה. סילוק מיפגעים - מקום בו קיים או נוצר מיפגע בטיחותי או חזותי כתוצאה מחפירה, בניה או חציבה, רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר בדבר עיצוב פני הקרקע, גידור וכד' בצורה הדרושה לסילוק המיפגע.
- ו. פסולת בניה ועודפי עפר - לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי הקרקע, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי העפר ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי הרשות המוסמכת ותינתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת המהנדס. הוראה זו תהיה תנאי מתנאי ההיתר לביצוע החפירה ו/או הבניה. לא תותר שפיכת תומרי עפר לנחל.
- ז. גדרות - בכל אזורי המגורים יותנה מתן ההיתר בבניית גדר לאורך הגבול שבין המגרש לבין שטח ציבורי גובל כגון דרך, שביל, שצ"פ וכד'. הועדה המקומית תאשר מתן שירותי חשמל, מים וטלפון רק לאחר השלמת ביצוע גדר כאמור.

- ח. פיתוח מיגרשים ודרכי גישה אליהם -
1. כל היתר בניה יכלול פרטי פיתוח המגרש כגון: שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות, שטחי גינון ומתקנים וכל פרט שידרש לעת אישור הבקשה להיתר.
  2. ועדה מקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בביצוע פריצת דרך גישה אל מגרש הבניה לפני כל עבודה אחרת שעפ"י ההיתר.
- ט. בנינים קיימים -
1. הועדה המקומית רשאית לתת היתר עפ"י תכנית זו לבנינים אשר היו קיימים קודם אישור תכנית זו, ובלבד שלא יימצאו - בשלמותם או בחלקם - בתוך שטח אשר איננו מיגרש בניה עפ"י תכנית זו.
  2. בנין או חלק של בנין אשר איננו מיועד לצרכי ציבור ונמצא בתוך שטח המיועד לצרכי ציבור, רשאית הועדה המקומית לדרוש מבעלי הבנין או חלק הבנין את הריסתו בכל עת אשר תמצא לנכון בתוך זמן סביר שתקבע לשם כך ובאם לא ייענו לפנייתה, רשאית הועדה להרסו בעצמה ולחייב את בעלי הבנין האמור לשאת בהוצאות.
- י. שמירת עצים - עקירת עצים מסוג אגוז, זית, חרוב, תמר וכל מין אחר שתקבע הועדה המקומית מפעם לפעם - טעונה אישור הועדת המקומית.
- יא. הסדרי תנועה ומעגלי תנועה - הוצאת היתרי בניה במתחמים מס' 1 ו-2 מותנית:
1. באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  2. בקיום מעגלי התנועה בפועל.
- יב. היחס בין קו תוואי הנחל לקו בנין - קו הבנין באזור מגורים הגובל בתוואי הנחל יימדד מקו תוואי הנחל.
- יג. פתרון ביוב -
1. היתרי בניה במתחמים 1 ו-2 יינתנו לאחר אישור תכניות לפתרון הביוב בתחומם ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
  2. בכל תחום התכנית תנאי לטופס 4 (איכלוס) יהיה ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

### פרק ה: שלבי ביצוע

1. תכנית המיתאר תבוצע בשלבים שיבטיחו ככל האפשר רצף בבינוי ובפיתוח וכן רמת שירותים נאותה. בהתאם לזאת רשאים מוסדות התכנון לקבוע סדר עדיפויות לתכנון וביצוע הבינוי והפיתוח במתחמים השונים.
2. כתחילת הביצוע של התכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח לרבות עבודות עפר, עבור הקמות 5% מסך כל יחידות הדיור החדשות שעל פי התכנית.

## פרק ו: דרכים

1. מיקום הדרכים ורוחבן:
  - א. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט של תכנית זו.
  - ב. בתכנית מפורטת או בתשריט חלוקה ניתן יהיה לקבוע התוויתן של דרכים נוספות.
2. איסור בניה ועבודה בדרכים:
  - א. לא יוקם כל בנין ולא תיעשה כל עבודה על קרקע המיועדת ו/או המשמשת לדרך למעט עבודות תשתית כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון וכד', תחנות אוטובוס, תאי טלפון, ריהוט רחוב וכד'.
3. סלילת דרכים:
  - א. לא תותר סלילת דרך לרבות הרחבת דרך קיימת וכל עבודה הכרוכה בסלילה, אלא בהתאם לתכנית זו, או בהתאם לתכנית מפורטת או בהתאם לתשריט חלוקה.
  - ב. הועדה המקומית רשאית בין בעצמה או באמצעות כל אדם, לסלול דרך, להרחיב דרך ולבצע על קרקעות סמוכות לדרך כל עבודה הכרוכה בסלילה האמורה.
  - ג. התירה הועדה המקומית לאדם אחר מלבדה לסלול או להרחיב דרך - יקבל אותו אדם על עצמו את כל ההתחייבויות והאחריות החלות על הועדה המקומית והרשות המקומית, הקשורות לביצוע הדרך.  
כן רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים לחבטות ביצוע נאות של הדרך וכל הכרוך בכך.
4. גדרות, משוכות ועצים:

הועדה המקומית רשאית להורות לבעלים של מקרקעין הגובלים בדרך להתקין במקרקעין, במועד שתקבע, קירות תומכים וגדרות וכן להורות על נטיעתם וזימורם של עצים, שיחים ומשוכות, וכן להורות על סילוקו של כל מחסום, שבין קו הבנין וקו הדרך, שיש בו, לדעת הועדה המקומית, משום הפרעה למבט של הנוהג ברכב. בעלי מקרקעין חייבים לבצע הוראה שנמסרה להם על ידי הועדה המקומית, כאמור. לא מילאו בעלי המקרקעין הוראה שנקבעה כאמור, רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות האמורות ולגבות מבעלי המקרקעין את הוצאות הביצוע.

## פרק ז: הוראות בדבר יעוד ושימוש במקרקעין

לא ישמשו מקרקעין אלא בשימושים המותרים לכל איזור מהאזורים בהתאם ליעודים אשר סומנו בתשריט. מקום שנדרש להכין תכנית מפורטת, פרוט השימושים במקרקעין ייקבע בתכנית מפורטת כאמור.

1. אזור חקלאי - באזור שסומן בתשריט כאזור חקלאי, חלות ההוראות הבאות:
  - א. באזור חקלאי מותר השימוש לגידולים חקלאיים ומטעים.
  - ב. באזור חקלאי לא תותר כל בניה למעט בנין עזר המשמש לצרכים חקלאיים שגודלו אינו עולה על 30 מ"ר באישור הועדה המקומית בלבד.
  - ג. באזור חקלאי תותר התקנת מיתקנים לאספקת מים וחשמל, מיתקני ביוב וניקוז.

2. אזור מגורים - אזור מגורים הוא כל אחד מהאזורים שסומנו בתשריט כאזור מגורים ואזורי המגורים שנקבעו בתכניות מפורטות מאושרות בעת הפקדת תכנית זו. באזור מגורים חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה שבפרק ח' להלן וכן ההוראות הבאות:

- א. 1. אזור מגורים א - מיועד להקמת בניינים בני שתי דירות ויותר, בני שלוש קומות ועוד קומה רביעית על 70% משטח גג הקומה השלישית ועם יציאה לגג העליון.
2. אזור מגורים ב - מיועד להקמת בניינים בני שתי דירות ויותר, בני שלוש קומות ועם יציאה לגג העליון.

- ב. באזור שנקבע כאמור כאיזור מגורים מותרים בו הבניה והשימושים הבאים:

1. בתי מגורים.
  2. בנייני שרותים קהילתיים כגני ילדים, פעוטונים, מועדונים, תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב), מירפאות וכיו"ב.
  3. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
  4. צימרים בבתים. הצימרים לא יחשבו במניין יחידות הדיור המותר באותו אזור מגורים.
  5. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, מיגרשי משחקים, דרכים, תנייה ומערכות תשתית.
- השימושים הנוספים המפורטים להלן יותרו באזורי המגורים כחזית מסחרית או כמבנה נפרד:
1. חנויות, קיוסקים ומלאכות זעירות אשר אינם מהווים סכנה, מיטרד או מפגע סביבתי.
  2. בתי קפה ומסעדות.
  3. משתלות.

- ג. באיזור שנקבע כמתחם לתכנון מפורט ניתן לקבוע בתכנית מפורטת את השימושים שבסעיף ב' לעיל או איזה מהם.

3. אזור מסחרי - אזור שסומן בתשריט כאזור מסחרי ואזור שנקבע כאזור מסחרי בתוכניות מאושרות בעת הפקדתה של תכנית זו. באזור מסחרי חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' להלן וכן ההוראות הבאות:
  - א. באיזור מסחרי יותר שימוש למגורים, בקומות העליונות בלבד.
  - ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, בנין הקיים באזור מסחרי ואשר הותר בקומת הקרקע כדין שימוש של מגורים קודם אישורה של תכנית זו, יותר המשך השימוש בקומה זו למגורים בכפוף לכל תנאי אחר שנקבע בתכנית או בהיתר.

- ג. באזור שנקבע כאזור מסחרי מותרים בו הבניה והשימושים הבאים:
1. חנויות למכירה קמעונית וסיטונית.
  2. בתי מלאכה זעירה שאינם מהוים מטרד או מפגע סביבתי.
  3. משרדים.
  4. בתי קפה ומסעדות.
  5. חנויות למזכרות, גלריות, בתי יוצר וסדנאות אומנים.
  6. מגורים בקומות העליונות בלבד.
4. חזית מסחרית - מקום שנקבע בתכנית כחזית מסחרית, השימוש המסחרי יותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזית קדמית של בנין. קומה זו יכול שתכלול יציע.
5. שטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי - בשטח שנקבע בתשריט כשטח לבנינים המשמשים לפולחן דתי חלות ההוראות המפורטות באזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' להלן וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים באזור זה הם:  
מסגדים, כנסיות, מינזרים וכיו"ב.
6. שטח לבניני ציבור - בשטח שסומן בתשריט לבניני ציבור, חלות ההוראות המפורטות באזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' להלן וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטח לבניני ציבור הם:  
מוסדות חינוך כגון בתי-ספר, גני-ילדים, מעונות-יום,  
מוסדות בריאות כגון מירפאות, תחנות לבריאות המשפחה וכיו"ב,  
מוסדות תרבות כגון מרכז תרבות קהילתי, ספריה, מוזיאון, מועדון נוער,  
מועדון קשישים וכיו"ב,  
בניני מינהל כגון מזכרות וכיו"ב.
7. שטח פתוח ציבורי - בשטח שנקבע בתשריט כשטח פתוח ציבורי חלות ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כל בניה בשטח פתוח ציבורי, אלא לשימושים המפורטים להלן:  
פיתוח שטח וגינון, מיתקני גן, נוי ופיסול סביבתי, בריכות מים,  
מגרשי משחק, מיתקני משחקים לילדים וכיו"ב.
- ב. בשטח פתוח ציבורי המשמש כשביל, רשאית הועדה המקומית להתיר תנועת כלי רכב המשמשים לשרות כגון פינוי אשפה, פריקה וטעינה וכיו"ב.
8. מעבר רכב בשטח ציבורי - בשטח שנקבע בתשריט כמעבר רכב בשטח ציבורי חלות ההוראות הבאות:
- א. לא יוקם כל בנין ולא תיעשה כל עבודה על קרקע המיועדת ו/או המשמשת למעבר רכב בשטח ציבורי למעט עבודות תשתית כגון מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, תאי טלפון, ריהוט רחוב וכד.
- ב. במעבר רכב בשטח ציבורי, תותר תנועת כלי רכב לצורך חניה וכן תנועת כלי רכב המשמשים לשרות כגון פינוי אשפה, פריקה וטעינה וכיו"ב.
9. יער טבעי לטיפוח - בשטח שסומן בתשריט כיער טבעי לטיפוח חלות ההוראות תכנית מתאר ארצית ליער וליעור - תמ"א/22.

10. יער טבעי לשימור - בשטח שסומן בתשריט כיער טבעי לשימור חלות ההוראות תכנית מתאר ארצית ליער וליעור - תמ"א/22.
11. שטח ספורט - בשטח המסומן בתשריט כשטח ספורט חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' להלן וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטח ספורט הם:  
מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני ספורט, אולם ספורט, מלתחות ושירותים מגרשי משחקים וכל מבנה הקשור למתקני ספורט.  
ב. לא ינתן בשטח ספורט כל היתר אלא אם כן תסומן דרך גישת חרום אל השער המערבי של גן לאומי אקוה בלה מכביש הגישה לעין נקובה ועין ראפה.  
ג. קווי הבנין ייקבעו בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
12. שטח לנופש פעיל - בשטח המסומן בתשריט כשטח לנופש פעיל חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' להלן וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטח לנופש פעיל הם:  
1. כל השימושים המותרים בשטח ספורט.  
2. מועדון ספורט, מתני"ס.  
3. מתקני נופש פעיל לבילוי בחיק הטבע כגון ספסלים, שולחנות, מתקני משחק וכיו"ב.  
ב. לא ינתן בשטח לנופש פעיל כל היתר אלא עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.  
ג. בתכנית הבינוי תסומן רצועה ברוחב של 10 מ', בתיאום עם בעלי צינור הדלק, אשר בתחומה עובר קו צינור דלק אשדוד-ירושלים. כל עבודה בתחומה תתואם עם בעלי צינור הדלק.
13. שטח לפיתוח תיירותי - בשטח המסומן בתשריט כשטח לפיתוח תיירותי חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' וכן ההוראות הבאות:
- א. השימושים המותרים בשטח לפיתוח תיירותי הם:  
1. בית קפה מסעדה, חנות-גלריה לאמנות וכיו"ב.  
ב. בשטח לפיתוח תיירותי תותר בניה לפי תכנית מפורטת שתוגש בתאום עם מתכנן המחוז, שתכלול גם את ההוראות הבאות:  
1. קביעת צורת הבינוי של המיתחם, קו בנין וחמרי בניה, תוך שמירה על איכות הסביבה.  
2. נגישות כלי רכב, חניה, פריקה וטעינה.  
3. עיצוב החללים שבין הבניינים תוך שמירת הזיקה לסביבה ולנוף הסובב, ככרות ושטחים מרוצפים, מתקני ישיבה, ספסלי גן, שטחי גינון וכו'.  
4. קביעת עצים וצמחים אשר יש לשמרם ואשר לא תותר כל פגיעה בהם.  
5. קביעת שטחים פתוחים ציבוריים ומעברים להולכי רגל.  
6. טיפול במעיינות הנובעים בשטח וסביבו, שיקומם, בניית בריכות נוי ומתקני תיעול פיסוליים לאיסוף המים והולכתם בתוך השטח, וממנו אל השטח הפתוח הציבורי שסביבו לו בהתאם לצורך.  
7. קביעת מבנים קיימים להריסה.  
8. בתכנית המפורטת תסומן רצועה ברוחב של 10 מ', בתיאום עם בעלי צינור הדלק, אשר בתחומה עובר קו צינור דלק אשדוד-ירושלים. כל עבודה בתחומה תתואם עם בעלי צינור הדלק.

14. שטח בית קברות - בשטח שסומן בתשריט כשטח לבית קברות חלות הוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין - תמ"א/19 וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים בשטח לבית קברות הם:

- קברים, מצבות זכרון, מבנים הדרושים לצרכי פולחן וכיו"ב.
- ב. כשימולאו 80% - 70% מהשטחים בבית העלמין הקיים תוגש תכנית מפורטת להרחבת בית הקברות לועדה המחוזית.
- ג. בית הקברות של עין נקובה קיים וישאר בתחום גן לאומי עין חמד. מיקומו בתחום הגן הלאומי לא יימנע את המשך תפקודו כבית עלמין. הוא מוגדר כשטח לבית קברות מיוחד. יעוד השטח לבית קברות מיוחד לא יגרע מיעודי קרקע אחרים עפ"י תכניות אחרות החלות על המקרקעין, עליהם נמצא בית הקברות,

15. אזור מלאכה ומסחר - באזור שסומן בתשריט כאזור מלאכה ומסחר, חלות ההוראות המפורטות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה שבפרק ח' להלן, וכן ההוראות הבאות:

א. השימושים המותרים באזור זה הם:

1. כל השימושים המותרים באזור מסחרי למעט מגורים. לא תותר בניה ו/או שימוש למגורים באזור מלאכה ומסחר.
  2. בתי מלאכה לייצור והרכבה לתיקון, לאחסנה ו/או למכירה של כל מוצר ובתנאי שאין בהם משום גרימת סכנה, מיטרד, או מפגע סביבתי.
- ב. באזור מלאכה ומסחר לא ינתן כל היתר אלא עפ"י תכנית בינוי למגרש, שתכלול הוראות בדבר בינוי, פיתוח ועיצוב השטח.
- ג. כל היתר בניה יכלול את פירוט השימושים, חוות דעת סביבתית ומפרט פיתוח המגרש.

16. אזור חקלאי עם זכות מעבר לרכב - השטח המסומן בתשריט כאזור חקלאי עם זכות מעבר לרכב משמש כגישת כלי רכב לחלקות הגובלות בו בתחום התכנית.

#### פרק ח: הוראות בניה

1. טבלת אזורי בניה ומגבלות בניה

א. שטח מיזערי של מיגרש, אחוזי בניה מירביים בקומה ובבנין, מספר קומות מירבי בבנין ומירווחים מינימליים יהיו בהתאם להוראות בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

טבלת אזורי בנייה ומגבלות בנייה

אזור	שטח מגרש מזערי (מ <sup>2</sup> )	יח"י/יחידות	מס' קומות מרבית	גובה מרבית (מ')	אחוז בנייה בקומה	סה"כ אחוזי בנייה שטח עיקרי (%)	סה"כ אחוזי בנייה שטח שירות (%)	הזיסל בניה מרבית (%)	קדמי עדיף אחוזי קדמי בנייה (מ')	הערות
מגורים א	333 אר	6	4 (1) יציאה לגג עליון	16.5	80	80	20 לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50 או כפי שקיים	3 0,3 3	3 (1) 3 קומות מלאות+קומת ד על 70% משטח קומה ג.
מגורים ב	500 אר	4	3 יציאה לגג עליון	14	80	80	20 לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50 אר כפי שקיים	3 0,3 3	(2) קו בנין קדמי צמי' - בקומת קרקע קו בנין קדמי 0 - בקומות ב', ג.
אזור מסחרי	400 אר		3 יציאה לגג עליון	16.5	85	25	20 לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	60 אר כפי שקיים	4 0,3 0,3 (2) 3	תכנית בנין באישור ועדה מקומית.
שטח לבניי ציבור			3		50	15			3 3 2	תכנית בנין באישור ועדה מקומית.
שטח ספורט			3		20	3			0 0 3	סימון דרך גישת חדרים לכן לאומי אקוה בלה. קווי בנין ייקבעו בתכנית בנין באישור ועדה מקומית
שטח לטפיש פעיל			2		8	2		10	3 0,3 0	תכנית בנין באישור ועדה מקומית.
שטח לפיתוח תיירותי			2		8	2		10	0,3 0,3 0	תכנית מפורטת בולאים עם מתכנן המחוץ.
אזור מלאכה ומסחר			2		50	15		50	5 0,4 4	תכנית בנין באישור ועדה מקומית.
שטח לפיתוח יזמי									3 3 2	אן כפי שקיים

הערות:

1. קומת מרתף בגובה מירבי של 2.20 מ' לשימוש של מחסן, חדר חשקה, חדר פגנות וכו'.
  2. בנוסף לשטחי השירות השונים יתווסף שטח למקלט או למרתף מוגן בהתאם לתקנות, וכן חנייה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
  3. אזורי תכנון כוללים את כל השטחים המקוריים במעטפת הבנין, לרבות מחסנים, מרפסת מקורות, חדרי מדרגות וכל שטחי השירות האחרים.
  4. למעט: חנייה תת קרקעית בהתאם לתקן, מקלט ומרתף מוגן בהתאם לתקנות.
- ניתן לבנות במירווח צדדי אפס בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים או כאשר קיים מפנה בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בגבול המשותף.

ב. הוראות מיוחדות:

1. מקום שבו קיים קו חשמל למתח גבוה, המירווח האופקי שבין קו החשמל לבין כל בנין לא יפחת מהמירווח המיזערי שנקבע בתכנית המיתאר המחוזית ת/מ/מ/1 - שינוי מסי 4, שהוא 5.0 מ'.  
2. תשתית החשמל מתח גבוה תהיה עילית בכל תחום התכנית, למעט בתחום מתחמים מסי 1 ו-2 ואזורי הפיתוח לאורך הנחל. באזורי הפיתוח לאורך הנחל הועדה המקומית תהיה רשאית לתת הקלות מחובת התת-קרקעי בהתאם לקצב הפיתוח, בתנאי הבא: עד למצב סופי של הפיתוח יבוצע קו עילי על עמודים זמניים. קו זה יורד אל מתחת לפני הקרקע כשיקבעו פני הקרקע הסופיים במסגרת פיתוח השטח. הקווים ייטמנו באדמה ע"י חברת החשמל.  
3. במתחמים מסי 1 ו-2, לכשיוגשו בהם תכניות מפורטות, יתואם מיקום תחנות שנאים עם חברת החשמל.  
4. תשתית חשמל מתח נמוך וחל"ב תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית. תשתית מאור רחובות תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית. תשתית בזק תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית. תשתית טל"כ תהיה תת-קרקעית בכל תחום התכנית.

2. הוראות בדבר שטחי עזר בבנין ובמגרש:

1. מרתפים
  - א. מותר להקים מרתף בבנין מגורים.
  - ב. שטח המרתף לא ישמש אלא לאחסנה ביתית, למיתקני קרור וחימום, לחניה ולמקלט.
  - ג. גובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
  - ד. היקף שטחי הבניה של מרתף כאמור יהיו בהתאם לטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.

2. מבני ומיתקני עזר

- א. לא תותר במגרש בניה למגורים, הקמת מבנים כלשהם החיצוניים לבנין למעט המתקנים המפורטים להלן:
  - א. חניה מקורה במירווח קידמי של מגרש - בכפוף לתנאים הבאים:
    1. במגרש, הגבוה מפני המדרכה הגובלת בכניסה לחניה, שום חלק של המבנה לא יבלוט מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש.
    - הגובה הפנימי של המבנה בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' ושיטחו לא יעלה על 36 מ"ר.
    - גג המבנה יהיה שטח פתוח ומגונן.
    - שטח חניה מקורה כנייל לא ייכלל במנין אחוזי הבניה.
  - ב. מבנה מסתור לאשפה: הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מיסתור לאשפה, בתוך תחום המרווח הקדמי של המגרש.

3. הוראות בדבר עיצוב וגמר בניינים

- א. חלקי בנין וחומר בניה חיצוני וציפוי קירות חיצוניים

חזיתות:

1. כל הקירות החיצוניים של בנין וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. יותר שילוב של בניה בלוחות אבן נסורה ומלוטשת בבניה באבן טבעית מסותתת.
3. באזור מלאכה רשאית הוועדה המקומית להתיר בניית קירות חיצוניים מחומרים שאינם אבן בתנאי שהבנין ישמש למלאכה בלבד ובתנאי שהמהנדס אישר את חומרי הבניה של הקירות החיצוניים.

ב. גגות ומתקנים על הגג

1. גגות

- א. גגות שטוחים - גגות הבניינים יהיו שטוחים. גג שטוח של בנין ייבנה עם מעקה גג בנוי אבן כשל החזיתות. בגגות שטוחים שבהם תותר יציאה לגג מתדר המדרגות, שטח חלל היציאה כלול במנין חלקי השירות כאמור בטבלת אזורי הבניה ומגבלות הבניה.
- ב. גגות רעפים - למרות האמור לעיל בסעיף 1, רשאית הועדה המקומית להתיר בניית גגות רעפים. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות.

2. מתקנים על הגג

א. ארובות:

בניית ארובות תותר בתנאי שמבנה הארובה ישתלב בפתרון הארכיטקטוני של הבנין והארובה תצופה באבן.

ב. קולטי שמש ודוודים

- בגגות שטוחים: תותר הצבת קולטי שמש ודוודים על הגג בתנאי שהם ישתלבו בתכנון הגג והמעקה.
- בגגות משופעים: הקולטים לדודי שמש יהיו צמודים למישור הגג המשופע.
- הדוודים וכל אביזרי הצנרת יהיו בתוך חלל גג הרעפים.
- בקשה להיתר תכלול פתרון ארכיטקטוני לשילוב קולטי השמש במבנה.

ג. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בכל בנין.
- מקום שבו מוגשת בקשה להיתר להקמת מספר בניינים במיתחם רשאית הועדה המקומית להתנות מתן ההיתר בכך שתותקן אנטנה מרכזית אחת לכל המיתחם.

ג. גדרות וקירות תומכים:

1. גדרות בחזיתות המגרש הגובלות בשטח ציבורי ייבנו מאבן טבעית. גובה גדרות כנייל לא יעלה על 1.2 מ'.
2. חומר הבניה של קירות תומכים יהיה כאמור לעיל בסעיף ג.1 לעיל. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4.0 מ'.
- באם הפרש הגובה מחייב הקמת קיר תומך גבוה יותר - ייבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר תומך אחד למשנהו לא יפחת מ-3.0 מ'.

ד. בניה בקיר משותף:

- א. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בניינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, התנאי למתן היתר להקמת בנין חדש הצמוד לבנין קיים הוא הגשת מפרט המראה את חזית הבנין הקיים והמוצע והתאמה ארכיטקטונית ביניהם.
- ב. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בניינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, יצופה הקיר המשותף בטיח בגוון לבן, זאת כל עוד לא ניבנה הבנין הצמוד לו.

ה. השלמת עבודות בניה:

בנין שהחלו בהקמתו על פי היתר ובניתו הופסקה, רשאית הועדה המקומית לחייב את בעלי ההיתר ובעלי הזכויות בקרקע להשלים את בניתו או לשוות לו מראה חיצוני מושלם וגמור לרבות גמר בניית החזיתות, ציפויין באבן, התקנת חלונות ודלתות חיצוניים, וכן לפנות את כל חומרי הבניה ולשוות למגרש מראה סביר להנחת דעת הועדה המקומית.

ו. צינורות וחיווט:

א. לא תותר התקנה של כל צנרת כולל ניקוז מי גשם וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבנין.

ב. במתחמים 1 ו-2 לא יבוצעו מתקני חשמל כגון שנאים וכיו"ב אלא בתוך בנין וכן לא יבוצעו כבלי חשמל וטלפון אלא בתוך קירות בנין ו/או מתחת לפני הקרקע.

פרק ט': הפקעה והיטל השבחה

1. הפקעה

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה - 1965, ויועברו על שם המועצה האזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. הוראה זו חלה רק באותם שטחים שעל פי הוראות התכנית אין צורך בהפקדה ואישור של תכנית מפורטת.

ב. במתחמים לתכנון מפורט יוקצו שטחים לצרכי ציבור (דרכים, בניני ציבור וכיו"ב) בהתאם לפרוגרמה שתקבע ע"י מוסדות התכנון וההפקעה תבוצע רק לאחר אישור תכניות מפורטות כאמור בפרק ד' לעיל.

ג. במקרים בהם יוגש תשריט חלוקה כאמור בסעיף 2 בפרק ד', השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה - 1965.

2. היטל השבחה

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימות:

בעל הקרקע:

1. רשות הפיתוח - מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, בנין שער העיר  
ירושלים 91361  
טל. 02-5318717

2. מדינה

3. קק"ל

4. פרטיים

הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה - מחוז ירושלים

היוזם:

משרד הפנים  
קרית בן גוריון  
רח' קפלן בנין מס' 2  
ירושלים  
טל. 02-6701504

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 101 סגמ"א  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 102 ביום 23.11.03  
יו"ר הועדה  
חמנה תכנון

המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' יואל 5  
תל-אביב 62595  
טל. 03-6040190

אלרם שחר  
אדריכל ומתכנן ערים  
רחוב יואל 5 ת"א 62595  
טל. 03-6040190  
פקס. 03-5444783