

1005699 ✓

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי/ 820 א'



מושב עמינדב

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/ 200

שינוי לתכנית מס' מי/ 852

שינוי לתכנית מס' מי/ 820

יוזם:

מושב עמינדב

המתכנן:

גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

עמק רפאים 24, ירושלים 93105

טל: 02-5610103, פקס: 02-5664926

1. שם התכנית:

- א. תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן, תקרא תכנית מתאר מס' מ/820א'
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ/200 - מטה יהודה.
 שינוי לתכנית מס' מ/820
 שינוי לתכנית מס' מ/852
 ב. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 גיליון אחד של תשריט הכולל מצב קיים בק.מ. 5000:1 ומצב מוצע בק.מ. 1250:1.
 (להלן: התשריט).
 גיליון אחד של נספח בינוי מנחה (מגרשים חדשים), ומחייב לעניין קווי הבניין
 הערוך בק.מ. 500:1 (להלן: נספח מס' 1).
 מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. המקום:

- מושב עמינדב, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה ממערב
 לירושלים.
 שטח בין קואורדינטות אורך 6622500-664050 ובין קואורדינטות
 רוחב 178250-178900.
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
 גוש 29917 (ארעי). (חלק מהגושים: 29916 (ארעי), 29918, 29921,
 29922, 29944, 29945).

4. שטח התכנית:

כ - 47 דונם.

5. גבול התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

6. יחס בין מסמכי התכנית:

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

7. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מ' מ' 200 - מטה יהודה, לרבות השינויים שבה, שאושרו מזמן לזמן וכן הוראות תכנית מפורטת מס' מ' 820 ותכנית מס' מ' 852, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8. מטרת התכנית:

- 8.1 קביעת הוראות ומגבלות בנייה חדשות בתחום ייעודי המקרקעין ע"פ התכנית.
- 8.2 שינוי תכנית המתאר המקומית מ' 200 ותכנית מ' 820 ע"י שינוי יעוד, כמפורט להלן:
- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לאזור מגורים א'.
- ב. קביעת גבולות מגרשים.
- ג. שינוי יעוד מאזור חקלאי א' לדרך חדשה, שטח לעיצוב נופי, רצועת תשתית, שפ"פ.

9. תכליות ושימושים:

- 9.1 אזור מגורים א'
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, הוא אזור מגורים א', המיועד להרחבת הישוב למגורים ללא שימושים חקלאיים, ויותר בו השימושים הבאים:
- א. מגורים
- ב. חנייה
- 9.2 שטח פרטי פתוח:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ותחום בירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח ויותר בו השימושים הבאים:
- א. שבילים להולכי רגל.
- ב. כניסה לחניה.
- 9.3 שטח לעיצוב נופי:
- השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבעים חום חול וירוק לסירוגין, הם שטחים המיועדים לדרכים ו/ או לעיצוב נופי, ויותר בהם כל השימושים המותרים בדרכים, בכפוף לתכנית מפורטת ותוך כדי התייחסות לנושאים הבאים:
- א. שמירת ערכי טבע ונוף, וטיפולם בתחום רצועת הדרך, כרקע חזותי לצפיית הנוסע בדרך.
- ב. מיקום נקודות עצירה ותצפית להסתכלות בנוף מהדרך, ונקודות חנייה לצורך גישה למערכות טיול ומוקדי ביקור

ובלבד שלא תיגרם בכך פגיעה בבטיחות הנסיעה, ברמת הדרך או פגיעה נופית.

- ג. מניעת חסימתם של מבטים, או פתיחת מבטים לנוף נצפה מהדרך.
ד. שילוב חזותי של הדרך עם סביבתה.

דרכים:

9.4

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים לדרכים חדשות או הרחבת דרכים. בשטחים הנ"ל יותרו התכליות הבאות:

(1) כבישים, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

(2) מערכות תשתית.

(3) תחנות לתחבורה ציבורית.

(4) גינון.

(5) שילוט, הסברה והכוונה.

(6) תאורה.

יותר פיתוח הדרכים הציבוריות בתשריט, כדרכים משולבות הכוללות פתרונות חנייה וגינון למעבר כלי רכב והולכי רגל.

רצועת תשתיות:

9.5

השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הם שטחים של תשתיות, בשטחים אלו יותרו התכליות הבאות:

א. מעבר תשתיות תת קרקעי.

ב. מעבר לרכב לצרכי טיפול בתשתיות.

ג. מבנים קטנים עד גובה 3.00 מ' ובשטח של עד 6 מ' לצרכי

התשתיות – משאבות וכד'.

ד. גינון.

ה. תאורה.

ו. מערכות תשתית.

ז. שילוט, הסברה והכוונה.

10. טבלת זכויות והוראות בניה

				שטח מותר לבניה (מ"ר)		שטח מיני למגרש	מספרי מגרשים	סה"כ שטח (מ"ר)	צבע בתשריט	יעוד			
קווי בנין				מס' קומות מעל למפלס	מס' יחיד במגרש	סה"כ יחיד	שטח שירות	שטח עיקרי מעל מפלס 0.00					
אחורי	צד	קדמי		0.00			מעל למפלס 0.00						
5.0	4.0	4.0	47	1	2 + חלל גג	30	30	200	500	260-310	25,799	כתום	מגורים א'
לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי מסחקים, מתקני ספורט, גינות, והקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור.							450-454	1,378	ירוק תחום ירוק				ש.פ.פ.
יותר השימושים המפורטים בסעיף 8. תכליות ושימושים - שטח לדרך /או עיצוב נופי.							1001	6,973	חול ירוק לסירוגין				שטח לעיצוב נופי
יותר השימושים המפורטים בסעיף 8. תכליות ושימושים - דרכים.							1002						
יותר שימושים המפורטים בסעיף 14. תשתיות - רצועת תשתיות.							1003						
יותר שימושים המפורטים בסעיף 8. תכליות ושימושים - דרכים.							1004						
יותר שימושים המפורטים בסעיף 8. תכליות ושימושים - דרכים.							1005	10,532	חול או אדום				דרכים
יותר שימושים המפורטים בסעיף 14. תשתיות - רצועת תשתיות.							1006						
יותר שימושים המפורטים בסעיף 14. תשתיות - רצועת תשתיות.							1007	2,141	ירוק וקווקו שחור				רצועת תשתית
כל בניה בשטח זה באישור רשות העתיקות.									שטח תחום קו מקווקו בשחור				אתר עתיקות
								46,823					סה"כ

11. הוראות בנייה לאזור מגורים א' :

11.1 גנות וגובה הבניה :

גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מעל למפלס 0.00. גובה מרבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת קומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים, לא יעלה על 4.9 מ'. מס' הקומות לא יעלה על 2 מעל קומת מרתף

11.2 מרתפים :

תותר קומת מרתף עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן בשטח של עד 30 מ"ר מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי, למעט בממ"ד, לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.

11.3 חניית:

- א. בכל מגרש למגורים ניתן לבנות חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר כשטח שירות, בגובה נטו של עד 2.20 מ', באישור הועדה המקומית תינתן בניית החנייה בקו בניין "0" בחזית הקדמית והצדדית. החנייה תהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה ותותר בתחום המגרש בלבד.
- ב. בכל בקשה להיתר בנייה, בכל אחד מהשימושים, יפורטו מקומות החנייה בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
- ג. מקומות החנייה יוכשרו בתחום שטחו של מבקש ההיתר ועל חשבון.
- ד. לא יותר השימוש בבניין שעבורו הוצא ההיתר לפני שסדרי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

11.4 קווי בנין:

- כמסומן בנספח הבינוי ובסעיף 10 לעיל.
- קווי בנין צדיים בין שתי יחידות יכולים להיות אפס בהסכמת שני הצדדים.

11.5 זכויות הבניה, מספר יח"ד יהיו כמפורט בסעיף 10 לעיל.

12. הוראות מיוחדות ותנאים למתן היתר בנייה:

תנאי להוצאת היתר בנייה:

- 12.1 אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- 12.2 אישור תכנית פיתוח לכל אזור מגורים א', ע"י הועדה המקומית בק"מ 500:1 לפחות הכוללת:
- א. כבישים, תיעול, ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת.
- ב. פיתוח נופי: מפלסי 0.00 +, גדרות, כניסות לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, גינון ונטיעות בשטחים הציבוריים והכבישים.
- ג. עבודות עפר: התשריטים הנ"ל יהיו בקני"מ 500:1 לפחות ויכללו בין היתר:
- (א) סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודה חפירה או מילוי לשטחים הציבוריים.
- (ב) ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח.
- (ג) קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח, לצורך מילוי משטחי המילוי

עם גמר העבודה.

ד) איסור של עבודות מילוי ללא קיר תומך, בשטח ששיפועו עולה על 25%.

ה) איסור פינוי עפר משטח האתר, במידה ויהיו עודפים, יקבע אתר לסילוקם על דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ויהיה חלק מהתכנית לעבודות עפר. ו) בכל מקום בו קיימת סכנה של היווצרות דרדרת במדרונות ולאורך כל שולי עבודות העפר, יש לנקוט באמצעים הבאים:

טרם ביצוע העבודה, יוקם מחסום לדרדרת ע"י קירות תומכים בקצה תחום העבודה לאורך קווי הדיקור של מילוי עד פני השטח הטבעיים. מחסומי קירות תמך יסומנו בתשריט הפיתוח שיהיה חלק בלתי נפרד של בקשת ההיתר וילווה בהוראות מתאימות.

ז) גמר קירות תומכים מאבן מקומית, וגובהם לא יעלה על 2.5-3 מ' כמופיע בנספח הבינוי, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 0.7 מ' ושיכלול ערמת עפר לצמחים.

ח) שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף נטיעה וזריעה של צמחייה בעיקר ממוצא מקומי.

- 12 3 קירות תמך: תנאי להוצאת היתר בניה ראשון עפ"י תכנית זו יהיה בניית כל הקיר התומך לאורך גבול הבינוי בחלק האחורי של המגרשים לכוון השטחים הפתוחים. עיצוב הקיר התומך יהיה בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. גובה קירות התמך לא יעלה על 2.5-3 מטר.
- 12 4 תנאי למתן היתר בניה הנו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 12 5 תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית ביוב מפורטת ע"י משרד הבריאות.

13. נספח בינוי לאזורי מגורים א':

נספח הבינוי הנו מנחה למעט לעניין קווי הבניין, והוא מהווה חלק בלתי

- נפרד מהתכנית במסגרת הגשת תכנית הבינוי לאישור ועדה מקומית, כתנאי להוצאת היתרי בנייה, ניתן לסטות מנספח הבינוי:
- 13.1 ניתן לבנות בניין מדורג ולפצל את מפלס 0.00 + בהפרש של 1.50 מ'.
 13.2 ניתן לשנות את מפלסי 0.00 +, עד 50 + ס"מ או עד 50 - ס"מ.
 מאידך הם לא יעלו או ירדו מ- 1.2 מ' ביחס לדרך הצמודה - בהתאם לחוק.

14. תשתיות:

- 14.1 חשמל
 כל קווי החשמל החדשים למתח גבוה ולמתח נמוך, יהיו תת קרקעיים, אם לשטחים הציבוריים או להספקה ביתית.
- 14.2 חדר טרנספורמציה
 לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית, לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, או יהיו משולבים בפיתוח בשטחים הציבוריים.
 מיקום ח. טרנספורמציה - ע"פ הנחיות חברת חשמל.
- 14.3 טלפון
 כל קווי הטלפון החדשים יהיו תת קרקעיים.
- 14.4 גז ודלק
 רשתות הספקת גז ודלק כולל מתקניהם, יותקנו לאחר קבלת היתרים מתאימים. צנרת ומכלים להספקת דלק וגז, יהיו תת קרקעיים.
- 14.5 ניקוז
 פתרון ניקוז בתחום התכנית יתבצע ע"פ תכנית פיתוח מאושרת, ע"י ניקוז בשיפוע טבעי וצנרת ניקוז.
- 14.6 ביוב
 תנאי להיתרי בניה יהיה:
 א. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מפורטת.
 ב. תנאי למתן טופס 4 (אכלוס) יהיה בצוע בפועל של מערכת סילוק השפכים עפ"י תכנית הביוב המפורטת.
- 14.7 זכות מעבר
 תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, כאשר פיתוח של מגרשים סמוכים יחייב זאת.
- 14.8 קווי תשתית
 יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 14.9 טופס 4
 לא יוצא טופס 4 עד לגמר ביצוע התשתיות הנדרשות.

14.10 רצועת תשתיות

מדרום לחלקות הדרומיות תיועד רצועת תשתיות ברוחב של 3 מ', למעבר חקלאי ולמעבר תשתיות.

15. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים:**15.1 חומרי גמר**

בבקשה להיתר בנייה, יפורטו מחומרי גמר החזיתות, גדרות וגווניהם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

15.2 גגות

- א. בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור מהנדס הועדה.
- ב. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה, או הסתרתם בצורה נאותה (כולל דודי שמש).

15.3 מזגנים

- א. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה, ובתנאי שיוסותרו ע"י אלמנט עיצובי שיוגדר בתכנית.
- ב. תותר התקנת מזגנים מפוצלים, רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלס הקרקע או על המרפסת, ובלבד שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.

15.4 דודי שמש

יחויב שילוב הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

16. אתר עתיקות:

השטח המסומן בתשריט בקו מקווקוו בשחור הינו שטח עתיקות וחלות עליו הוראות תכנית המתאר, פרק י"ט. לא יינתן היתר בנייה באתר מוכרז, אלא באישור רשות העתיקות.

האתרים הארכיאולוגים יגודרו ע"י היזם. הגידור יעשה בפיקוח של רשות העתיקות. כמו כן, אסורה הכניסה לשטח העתיקות לכל מטרה, היזם ידאג שלא תהיה שפיכת אשפת בניין או כל אשפה אחרת.

17. דרכים:

בדרכים המתוכננות שבתוכנית יותר שינוי במפלסי הכבישים בשיעור של עד $1.0 \pm$ מ'.

18. הוראות מיוחדות:

- 18.1 כל הסימנים הנמצאים מחוץ לגבול התכנית הנם כרקע תכנוני בלבד להבנת ההקשר, אך אין להם כל תוקף תכנוני.
- 18.2 קווי הבניין מהדרך חלים על הבניה החדשה בלבד.
- 18.3 עבודות העפר לצורך ביצוע התכנית יהיו בליווי מפקח מטעם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים על חשבון יזמי התכנית, זאת על מנת למנוע שפכי עפר ופגיעה בנוף.

19. הפקעות:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

20. היטל השבחה:

יגבה ע"פ החוק.

21. שיפוי:

תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

22. תכנית לצרכי רישום:

מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

23. חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

רח יפו 216, ירושלים

טל: 02-5318870, פקס: 02-5318878

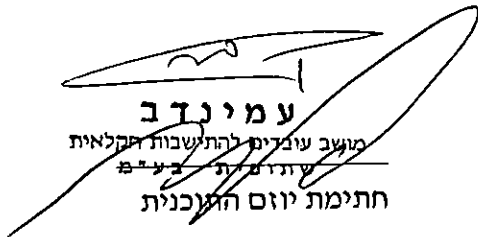
חתימת בעל הקרקע

יוזם התוכנית :

מושב עמינדב

ד.נ. הרי יהודה 90885

טל: 02-6424720, פקס: 02-6415130



עמינדב
 מושב עובדים להתאושבות הקליאית
 עתודות יזם בע"מ
 חתימת יוזם התוכנית

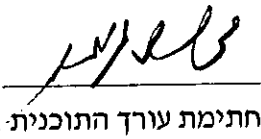
עורך התוכנית:

דוד גוגנהיים אדריכל רשוי מס' 14460
גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

עמק רפאים 24, ירושלים 93105

טל: 02-5610103, פקס: 02-5664926

חתימת עורך התוכנית:



50/3/05

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנון מס' 40088
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 29133 ביום 30/3/05
 סמנכ"ל תכנון
 ירד הועדה

ת.מ. 282 (תקנון 05-2)