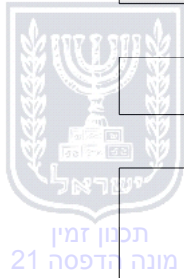


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0414862

מי/מק/684 ז - איחוד וחלוקה אזור ספורט ונופש בנתיב הל"ה



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במסגרת שדרוג התשתיות בקיבוץ נתיב הל"ה, נסלל כביש והונחו תשתיות המאפשרים מגרשי מגורים עתידיים מצפון לאיזור בריכת השחיה. כוונת תכנית זו היא להכשיר מגרשי מגורים מדרום לכביש זה, העושים שימוש בתשתיות הללו, באמצעות החלפת שטחים עם שטחי מגורים באזור מגרש הכדורסל של הקיבוץ המשמש למעשה אזור ספורט. כמו כן, התכנית כוללת החלפת שטחים בין שטחי ספורט ונופש לבין שטחי משק בדרום הקיבוץ



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מי/מק/684 ז - איחוד וחלוקה אזור ספורט ונופש בנתיב
הלייה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

151-0414862 מספר התכנית

703.147 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

198500 קואורדינאטה X

621750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ נתיב הל"ה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נתיב הל"ה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	מוסדר	חלק		33, 69, 76, 83, 86
34283	מוסדר	חלק		41
34293	מוסדר	חלק	10, 12, 39, 48, 62-69, 72-73	70-71
34294	מוסדר	חלק	16, 25, 28, 30	14, 26-27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/19 על תיקוניה. הוראות תמא/19 על תיקוניה יחולו על תכנית זו.	3525	758	11/02/1988
151-0065953	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0065953 ממשיכות לחול.	7263	6091	11/05/2016
מי/ 1009	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 1009. הוראות תכנית מי/ 1009 תחולנה על תכנית זו.	6374	2492	09/02/2012
מי/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מי/ 684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 684 ממשיכות לחול.	4213	3269	12/05/1994
מי/ מק/ 684 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ מק/ 684 / א. הוראות תכנית מי/ מק/ 684 / א תחולנה על תכנית זו.	5039		13/12/2001
מי/ מק/ 684 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ מק/ 684 / ב ממשיכות לחול.	4976		28/03/2001



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלעד מלמד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אלעד מלמד		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	12/12/2018	אלעד מלמד	12/12/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 250		12/12/2018	אלעד מלמד	12/12/2018		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 2500	1	12/12/2018	אלעד מלמד	12/12/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קיבוץ נתיב הל"ה		קיבוץ נתיב הל"ה	נתיב הל"ה	(1)		02-9900212	02-9900600	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. האלה 99855.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קיבוץ נתיב הל"ה		קיבוץ נתיב הל"ה	נתיב הל"ה	(1)		02-9900212	02-9900600	

(1) כתובת: ד.ג. האלה 99855.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלעד מלמד	104790		נתיב הל"ה	(1)				elad@mintz melamed.co m
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

(1) כתובת: נתיב הל"ה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מונח	הגדרת מונח
שטח לאנדרטה	תא שטח 6021 שיעודו שטח לאנדרטה עפ"י תב"ע מאושרת מי/מק/684/ב, מסומן כשטח ציבורי פתוח עם סימון אנדרטה בהתאם לנוהל מבא"ת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

החלפת שטחים מאזור מגורים, ספורט ונופש ומבני משק בקיבוץ נתיב הל"ה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים של יעודי קרקע ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (1)

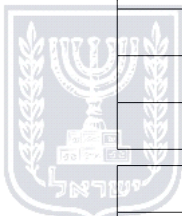


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	9001
דרך מאושרת	8004 - 8001
מבני משק	6005, 6004, 3006 - 3001
מגורים	1043 - 1038, 1010, 1003 - 1001
מתקנים הנדסיים	2007 - 2005
ספורט ונופש	6017, 6009 - 6006, 6002, 6001
קרקע חקלאית	6015 - 6010
שטח ציבורי פתוח	6021, 6016
תחנת תדלוק	9002
תעשייה	2001



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	6021
גבול מתחם	דרך מאושרת	8004, 8003, 8001
גבול מתחם	מבני משק	6005, 6004, 3004, 3002
גבול מתחם	מגורים	1043 - 1038, 1010, 1003, 1001
גבול מתחם	ספורט ונופש	6017, 6009 - 6006, 6002
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	8002
הנחיות מיוחדות	מבני משק	6005, 3004, 3003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	8001
זיקת הנאה	מגורים	1043 - 1038
זיקת הנאה	ספורט ונופש	6002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	2,519	0.36
דרך מאושרת	38,679	5.50
מבני משק	176,634	25.12
מגורים	181,130	25.76
מתקנים הנדסיים	2,912	0.41
ספורט ונופש	104,512	14.86
קרקע חקלאית	169,025	24.04
שטח ציבורי פתוח	6,453	0.92
תחנת תדלוק	3,519	0.50
תעשייה	17,764	2.53
סה"כ	703,147	100

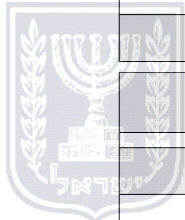
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,519.42	0.36
דרך מאושרת	38,736.69	5.51
מבני משק	176,618.66	25.12
מגורים	181,128.69	25.76
מתקנים הנדסיים	5,382.95	0.77
ספורט ונופש	104,528	14.87
קרקע חקלאית	168,968.05	24.03
שטח ציבורי פתוח	3,981.24	0.57
תחנת תדלוק	3,519.58	0.50
תעשייה	17,764.04	2.53
סה"כ	703,147.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.1.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום
	תותר חלוקה של מגרשים 1038-1043 בהליך של תשריט חלוקה כדי שהשטחים בעלי זיקת הנאה לא יהוו חלק מהמגרשים והחלקות לא תהינה גדולות מ-400 מ"ר
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.3.2	הוראות
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.4.2	הוראות
4.5	קרקע חקלאית
4.5.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.5.2	הוראות
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.6.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	תא שטח 6021 הוא שטח לאנדרטת הלי"ה כפי שמאושר בתכנית מי/684. בתכנית זו סומן כשטח ציבורי פתוח עם סימון אנדרטה, ללא שינוי שטח ושימושים.
4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.7.2	הוראות

4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.8.2	הוראות
4.9	תחנת תדלוק
4.9.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.9.2	הוראות
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים
	שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות
4.10.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									9001	בית קברות		
									8004 - 8001	דרך מאושרת		
									3006 - 3001, 6005 - 6004	מבני משק		
4	4	3	3						1003 - 1001, 1010	מגורים		
(2)	(2)	(1)	(1)	6					1043 - 1038	מגורים		
									2007 - 2005	מתקנים הנדסיים		
									6002, 6001, 6009 - 6006, 6017	ספורט ונופש		
									6015 - 6010	קרקע חקלאית		
									6021, 6016	שטח ציבורי פתוח		
									9002	תחנת תדלוק		
									2001	תעשייה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- שימושים והוראות עפ"י תכניות מאושרות מי/200, מי/מק/684/ב, מי/684

- שימושים והוראות בתאי שטח 2006 ו-6015 עפ"י תכנית מאושרת מי/1009

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

(2) עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	פעילות חקלאית
	<p>הפעילות החקלאית ברדיוס 150 מ' מקידוח מקורות למי שתיה תוגבל לגידולי שדה אקסטנסיביים בלבד.</p>
6.2	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6608/0 "נתיב הלי"ה" י"פ : 4838 עמ' 1977 מיום : 22091/0, 30/12/1999 "נחל האלה (דרום)" י"פ : 4838 עמ' 1981 מיום : 27190/0, 30/12/1999 "בית יוסף, ח' (מערב)" י"פ : 4838 עמ' 1980 מיום : 27192/0, 30/12/1999 "מסעוד, ח' אל (מזרח)" י"פ : 4838 עמ' 2001 מיום : 27199/0, 30/12/1999 "ח'אן, ח' אל (צפון)" י"פ 4838 ע"מ 2003 מיום : 27189/0, 30/12/1999 "מסעוד, ח' אל (צפון)" י"פ : 4838 עמ' 2000 מיום : 30/12/1999 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1987.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	ביוב
	<p>תנאי למתן היתר הבניה הראשון יהיה הגשת תכנית להסטת קו הביוב הקיים מרדיוס המגן של קידוח מקורות למי שתיה ולמיגונו, לאישור משרד הבריאות, ותנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצועו בשטח.</p>
6.4	תשתיות
	<p>מגישי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם יועתקו למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה.</p> <p>ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה עבור תיקון או נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח.</p>
6.5	זיקת הנאה
	<p>בתאי שטח 1038-1043 תיקבע זיקת הנאה כמסומן בתשריט, זיקת ההנאה תשמש זכות מעבר להולכי רגל, תשתיות ציבוריות, כלי רכב וכניסה למגרשי המגורים.</p>



6.6	חשמל
	<p>1. תותר הקמת הרשת העילית להזנת המתחמים בקיבוץ.</p> <p>2. כפי שנראה מהקפי הבניה ופיזור המתחמים בשטח, אפשר לנצל רשת מתח גבוה הקיימת בקיבוץ ובלבד שיותר להתקין שנאים על גבי עמודים קיימים ו/או חדשים (לאחר ביצוע תכנון חשמל מפורט).</p> <p>2.1 לגבי הרחבת השטח למגורים-ההזנה תיהיה מתוך הקיבוץ (באם ימשיך להיות בצובר) או רשת חח"י (באם יוחלט להעביר את הקיבוץ להזנה פרטנית ולאחר שנושא הרשת יטופל בהתאם).</p> <p>2.2 לגבי השטחים המיועדים לספורט ונופש, שיטת ההזנה של מתחם כזה תטופל בשלב היתר הבנייה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הבניה תאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים בדבר הזנה של כל מגרש בקיבוץ.</p> <p>4. בשלב הכנת תכניות מפורטות לשלב היתר הבנייה, התוכניות לא ידונו ללא הערות מתואמות מראש עם חח"י מחוז ירושלים.</p> <p>5. תוכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשת והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות הקיבוץ. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6. רשתות וכל מתקני חברת החשמל הקיימים יועתקו, באם יידרש, ע"י חברת חשמל לאחר בקשה רשמית ועל חשבון המבקש.</p>

6.7	הנחיות מיוחדות
	<p>שטח להנחיות מיוחדות נמצא בחלקה הדרום מערבי של התכנית (תאי שטח 3003,3004,6005,8002) בשטח זה מצוי תוואי נחל האלה המוגדר כשטח "נטיעות בגדות נחלים" ישראל 22 בתמ"א 22.</p> <p>שטח זה מיועד לנטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, יש לשמור על ציר הנחל והרצועה שלאורכו כמסומן בתמ"א 22 כשטח פתוח ללא בניה.</p>

6.8	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגיש התכנית	תנאי להיתר בניה

7.2 מימוש התכנית

תוך 15 שנים