

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0930917

הסדרת יעודים ומגרשים בשטח המחנה - מעלה החמישה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

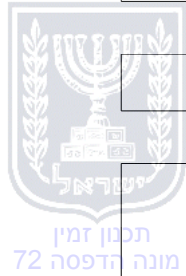
12/02/2024

לאשר את התוכנית

09/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005113016/310>

דברי הסבר לתכנית

1. קיבוץ מעלה החמישה ממוקם בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, צפונית לכביש 1 ובסמוך ליישובים קריית ענבים ממזרח ואבו גוש ממערב.
2. התכנית שהיקף שטחה הוא 309 דונם, כוללת את תחום הבנוי של שטח המחנה בקיבוץ הישן למעט ההרחבה מצפון.
3. בתחום הקיבוץ קיימות 184 יחידות דיור בפועל ו-47 יחידות דיור אשר טרם נבנו, סה"כ 231 יחידות דיור. בנוסף אושרו 114 יחידות דיור בשטח ההרחבה במסגרת בתכנית מי/945, שאינם כלולים בתכנית.
4. בהתאם ללוח 2 להוראות תמ"א 35, קיבולת מספר יחידות הדיור הינה 400.
5. בתחום התכנית חלות תכניות מפורטות להלן: מי/462, מי/מק/ו/462, מי/מק/ח/462, מי/945, מי/200, וכן תכנית המתאר לתיירות ומבנים חקלאיים 151-0387068.
6. התכנית מציעה:
 - (א) הסדרת יעוד קרקע מ"כתם" כולל למגורים, מבני ציבור ודרך מאושרת לייעודי קרקע לימגורים בישוב כפרז', 'מגורים א', 'דיור מיוחד', 'דרכים מוצעות', 'שבילים', 'שטח ציבורי פתוח', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'מתקן הנדסי' ו'קרקע חקלאית'.
 - (ב) הוספת זכויות בניה לשטחים המיועדים לבינוי.
 - (ג) תוספת יחידות דיור קטנות.
 - (ד) הסטת דרך סטטוטורית מאושרת וקביעת שטח למגורים ביעוד כפרז', שצ"פ, ומבנים ומוסדות ציבור במקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת יעודים ומגרשים בשטח המחנה - מעלה החמישה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0930917

מספר התכנית

308.994 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

קואורדינאטה X

210500

קואורדינאטה Y

636250

1.5.2 תיאור מקום

'שטח המחנה' בקיבוץ מעלה החמישה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מעלה החמישה

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
29528	מוסדר	חלק		1, 16
29553	מוסדר	חלק		1
29554	מוסדר	חלק	4-29, 31-42, 44	1-3, 30, 43, 45
29555	מוסדר	חלק	10-13, 15	3-5, 8-9, 14, 16-18
29908	מוסדר	חלק		1, 18-19

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>מי/מק/462/ו</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/מק/462/ו בשטח תכנית זו בלבד.	6760	3979		23/02/2014
<u>מי/מק/462/ז</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/מק/462/ז בשטח תכנית זו בלבד.	6283	6098		18/08/2011
<u>מי/מק/462/ח</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/מק/462/ח בשטח תכנית זו בלבד.	6361	1976		16/01/2012
<u>מי/462</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/462 בשטח תכנית זו בלבד.	3271	1		17/11/1985
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
<u>מי/945</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/945 בשטח תכנית זו בלבד.	5647	2202		29/03/2007

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				אליאב פרייס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אליאב פרייס		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אליאב פרייס		תשריט מצב מוצע 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		43	28/05/2023	גלעד בנזריהם	17: 55 29/05/2023		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	28/05/2023	גלעד בנזריהם	17: 58 29/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	28/12/2022	אליאב פרייס	23: 15 28/12/2022		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	03/07/2023	מען עבד-אלרוק	08: 08 26/07/2023		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
מנהל עסקי	פרטי	ערד סלוצקי		קבוץ מעלה החמישה	מעלה החמישה	מעלה החמישה		02-5347200		meshek@maale5.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערד סלוצקי		קבוץ מעלה החמישה	מעלה החמישה	מעלה החמישה		02-5347200		meshek@maale5.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליאב פרייס	66039	אדריכלות הזורע	הזורע	הזורע		04-9899750	04-9899751	Arc_eliav@hazorea.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפי בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541013		
מהנדס כבישים	יועץ תחבורה	מען עבד-אלרזק	112996	ביסאן הנדסת כבישים בע"מ	נצרת	רח 3002 (1)	49	04-8126333	076-5101908	maen@bisaneng.com
סוקר עצים	אגרונום	גלעד בנזריהם	45392657	אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	כפר סבא	עתירי ידע	1	03-9024004	03-9024224	avivamcg@avivamcg.com

(1) כתובת : נצרת 49/3002.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 72

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**

יצירת מסגרת תכנונית כוללת לשוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ל'מגורים בישוב כפרי', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'דרכים', 'שבילים', 'קרקע חקלאית', 'מבני משק', 'מתקן הנדסי' ו'שטחים פתוחים'.
2. תוספת 48 מגרשים חדשים למגורים הכוללים יחידת דיור אחת בכל מגרש, סה"כ תוספת 48 יח"ד.
3. קביעת מספר יחידות דיור והיקף הבינוי.
4. קביעת הוראות בינוי בכל יעודי הקרקע.
5. קביעת קוי בניין חדשים.
6. קביעת זכויות בניה ושימושים בכל יעוד קרקע.
7. קביעת חלוקה למגרשים.
8. קביעת דרך/ מסילה לביטול.
9. קביעת מגבלות בניה בתחום רצועת 'מנהרת מסילת ברזל'.
10. קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס.
11. קביעת שלביות ביצוע לתכנית.
12. קביעת הוראות בדבר עצים בוגרים בתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	44, 43
דיור מיוחד	493, 354 - 490
מגורים בישוב כפרי	202, 207, 209, 232, 234, 247, 249, 256, 259, 266, 268, 271, 273, 277, 279 - 281, 283, 285, 287, 304, 306, 307, 309, 310, 314, 319, 321, 327, 328, 3271, 343, 345, 348, 349, 3481, 353, 355, 356, 357, 359, 360, 362, 3621, 363, 364, 365, 366, 3661, 367, 392, 394, 401, 404, 408, 410, 412, 437, 439, 443, 449, 452, 457, 494, 509, 731, 809
מתקנים הנדסיים	30
מבני משק	4
מבנים ומוסדות ציבור	1001, 1002, 1004, 1005, 1007
קרקע חקלאית	6, 806 - 808
שטח ציבורי פתוח	601, 653, 7371, 8, 801, 9, 904
דרך מאושרת	10 - 14
דרך מוצעת	15, 27, 29, 5, 7372, 752
דרך משולבת	700
שביל	51 - 53
חניון	81 - 85
מגבלות בניה ופיתוח	2000, 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	2000, 2001
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	491
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	10 - 13
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	15, 29, 7372
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	4
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1001, 1004
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	251 - 253, 277, 380, 381, 494
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	6
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	610, 622, 627, 630, 632, 8, 801
ציר	מגבלות בניה ופיתוח	2000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	67,384.4	21.81
אזור מלאכה ותעשיה	229.5	0.07
דרך מאושרת	25,373	8.21
מגורים א'	999.3	0.32

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים (לפי מי/מק/ז)	138,891.4	44.95
מגורים (לפי מי/462)	54,622	17.68
קרקע חקלאית	21,494.1	6.96
סה"כ	308,993.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,002.63	0.97
דרך מאושרת	20,322.96	6.58
דרך מוצעת	24,924.65	8.07
דרך משולבת	1,121.64	0.36
חניון	2,977.94	0.96
מבני משק	66,676.99	21.58
מבנים ומוסדות ציבור	23,916.78	7.74
מגבלות בניה ופיתוח	8,832.05	2.86
מגורים א'	708.7	0.23
מגורים ב' ושוב כפרי	92,363.84	29.89
מתקנים הנדסיים	690.95	0.22
קרקע חקלאית	10,571.45	3.42
שביל	2,246.8	0.73
שטח ציבורי פתוח	50,635.08	16.39
סה"כ	308,992.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

1. מגורים.
2. שימושים תומכי תיירות בהתאם לתכנית מס' 151-0387068 - 'תכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה'.

4.1.2

הוראות

אדריכלות

א

- 1 יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:
 - א. ביחידת המגורים בה דר אדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירותית ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי. יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.
 - ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר.
- מגורים:
2. יותרו מבנים ושימושים קיימים מכוח היתר בנייה כדין בלבד.

ב

גגות

גובה גג:

- משופע - גובה מירבי של גג משופע יהיה 9 מ' מקרקע סופית ועד הגג.
שטוח - גובה מירבי של מעקה גג שטוח 7.5 מ' מקרקע סופית.

4.2

מגורים א'

4.2.1

שימושים

מגורים

4.2.2

הוראות

א

בינוי

1. לא תותר הקמת מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי, למעט מבנה חניה, כאמור בסעיף 4.6(ג). מבני העזר ישולבו במבנה המגורים העיקרי.
2. תותר מרפסת זיז אחת בכל יחידת דיור.

ב

גגות

קירוי המבנים יהיו באמצעות גגות רעפים בשיפוע שלא יעלה על 30% ובהתאם להנחיות המרחביות המתעדכנות מעת לעת.

ג

חניה

תותר הקמת חניה, בתחומי המגרש, בקירוי קל ובמפלס הדרך המשיקה ככל הניתן.
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר ולשיקול דעת הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה.
יובהר כי לא יותר ניווד שטחי החניה לתחום המבנים למגורים.

4.2

מגורים א'

4.3

דיור מיוחד

4.3.1

שימושים

יחידות מגורים קטנות:

יכלול יח' מגורים קטנות עד 55 מ"ר לדיור בתקופות זמן מוגבלות, שינוהל ע"י האגודה.

סה"כ 70 יחידות דיור קטנות בהתאם למצוין בטבלה 5.

יותרו מקלטים ומרחבים מוגנים, מחסנים, חניה, מתקני משחק ומתקני חצר, מצללות, גינות ופיתוח נופי.

4.3.2

הוראות

א

גגות

גובה גג:

משופע - גובה מירבי של גג משופע יהיה 9 מ' מקרקע סופית ועד הגג.

שטוח - גובה מירבי של מעקה גג שטוח 7.5 מ' מקרקע סופית.

4.4

מבני משק

4.4.1

שימושים

א. מבנים חקלאיים כגון מבנים לגידול בעלי חיים כגון רפתות, לולים, מדגרות, אורוות, דירים, כלביה, מכון רדיה, גידול פטריות, כו'.

ב. מבני שירות חקלאיים כגון מבנה לטיפול בתוצרת חקלאית ראשונית: מיון, אריזה, מבני קירור, אחסון חקלאי ואחסון לציוד חקלאי, מזון לבעלי חיים, מתקן לתיקון ציוד מכשור ומיכון חקלאי.

ג. שימושים נלווים לחקלאות כגון מבנים לעיבוד ומכירת תוצרת חקלאית.

ד. מבנים לשירות משק קיבוצי כגון נגריה, מסגריה, מוסך וכו'.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

א. תנאי להיתר בניה בשטח זה יהיה הכנת תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והגשת בקשה להיתר בניה לתשתיות חדשות.

ב. תותר הקמת סככות פתוחות או סגורות.

ג. לא תותר בניה חדשה במגבלות מרחק בניה של 50 מ' מיעוד מגורים, למעט לוחות סולאריים.

ד. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים בצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים עפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות, שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

4.5

קרקע חקלאית

4.5.1

שימושים

שימושים הנדרשים במישרין לעיבוד ולייצור חקלאי.

לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.

עיבוד השטח יכלול פתרונות ניקוז שלא יופנו לתחום אזור המגורים הסמוך.

4.5.2

הוראות

4.5

קרקע חקלאית

א

פעילות חקלאית

פעילות חקלאית

4.6

מגבלות בניה ופיתוח

4.6.1

שימושים

קירות תומכים, מסלעות, גינון, נטיעות ועיבוד חקלאי ללא בינוי

4.6.2

הוראות

א

בינוי

לא תותר כל בניה בתחום מגבלות בניה בשל חפיפה אנכית לתוואי 'מנהרת מסילת הברזל' בתחום הרצועה יותר מעבר תשתיות ופיתוח שטח נופי/גנני על קרקעי ללא בינוי.

4.7

דרך מאושרת

4.7.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל

4.7.2

הוראות

א

תנועה

תוואי הדרכים כמסומן בתשריט

4.8

דרך מוצעת

4.8.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל

4.8.2

הוראות

א

תנועה

תוואי הדרכים כמסומן בתשריט.
תנאי למימוש זכויות הבניה במגרשי המגורים מס' 245-210, יהיה ביצוע פיתוח דרך מס' 13.

4.9

מתקנים הנדסיים

4.9.1

שימושים

איגום ובריכות מים, תחנות שאיבה/סניקה לביוב, חדר טרנספורמציה וכדומה.

4.9.2

הוראות

4.10

מבנים ומוסדות ציבור

4.10.1

שימושים

מבני חינוך, רווחה, בריאות, שירות לקהילה, תרבות, מורשת, חברה ומבני דת.

4.10.2

הוראות

א

תנאים למתן היתרי בניה

- הגשת תוכנית בינוי מנחה לתא שטח לאישור הועדה המקומית שתכלול את חומרי הבניה, הצבת המבנים, מיקום חניות ומתקנים, פיתוח סביבתי כולל דרכים, שבילים ורחבות, פתרונות ניקוז והתחברות לתשתיות, קירות תומכים ותוכנית גינון.
- תוכנית הבינוי תכלול את המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים

4.10

מבנים ומוסדות ציבור

חדשים/ מוצעים לאותו אזור. התוכנית תכלול את התשתיות הנדרשות להקמת המבנים.
3. הקמת מבני הציבור המוצעים בתכנית יהיו בד בבד עם מימוש זכויות הבנייה בתאי השטח הסמוכים ובהתאם לשלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1

ב

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי להיתר בניה בתחום שטח המיועד לצרכי ציבור יהיה הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.11

שטח ציבורי פתוח

4.11.1

שימושים

מעבר להולכי רגל, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מתקני שתייה ותשתית.

4.11.2

הוראות

א

מקלטים

מקלטים קיימים ימשיכו לשמש בייעוד זה.
תותר הקמת מרחב מוגן ארעי בעת חירום.

ב

תשתיות

תאורה בשטחים פתוחים ובסמוך להם, תעשה בהתאם להנחיות רט"ג לענין זה.

4.12

שביל

4.12.1

שימושים

מעבר להולכי רגל, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גינות ונטיעות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מתקני שתייה ותשתית.

4.12.2

הוראות

א

בטחון ובטיחות

יותר מעבר לרכב בטחון, חירום ותחזוקה.

4.13

חניון

4.13.1

שימושים

שטח המיועד לחניה, לרבות כבישים ומדרכות, מתקני דרך, קירות תומכים, מסלעות, עמודי תאורה, תשתיות גינות ונטיעות, מתקנים טכניים לרבות עמדות טעינה לרכב חשמלי.

4.13.2

הוראות

א

דרכים תנועה ו/או חניה

תותר חניה פתוחה ונגישה כך שמעבר להולכי רגל יהיה בהתאם למפלס הדרך המאושרת, ככל הניתן.

חניון ישמש את יחידות המגורים בסמוך וכן חניית אורחים.

תנאי להיתר בניה למגורים הסמוכים יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתציג את החניות הדרושות ליח"ד לרבות דרכי הגישה לחניות על פי התקן התקף באזור.



4.13	חניון
4.14	דרך משולבת
4.14.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילות ברזל.
4.14.2	הוראות
א	תשתיות
	התכנון המוצע בתחום הדרך יינתן בדגש על אמצעים למיתון תנועה ומתן עדיפות להולכי רגל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
											גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		
												עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)	1	(2) 40	240	36	(1) 204	280	202 - 207, 209 - 232, 234 - 247, 259 - 266, 259 - 266, 268 - 271, 273 - 277, 279 - 281, 283 - 285	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(4)	(4)	1	2	(3)	1	(2) 40	240	36	(1) 204	280	287 - 304, 306 ,307, 309 ,310, 314 - 319, 321 - 327, 3271 ,328 - 343 ,345 - 348 ,3481	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(4)	(4)	1	2	(3)	1	(2) 40	240	36	(1) 204	280	349 - 353, 355 ,356 - 3561 ,360 - 362 ,3621, 363 ,364, 3641 ,365, 366 ,3661, 367 ,392 - 394	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(4)	(4)	1	2	(3)	1	(2) 40	240	36	(1) 204	280	401 - 404, 408 - 410, 412 - 437, 439 ,443 - 449 ,452 - 457 ,509, 731 ,809	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(4)	(4)	1	3	11	70	50	(6) 3850	(6) 350	(6) 3500	500	490 - 493	דיור מיוחד
(5)	(5)	(4)	(4)		2	(3)	1	50	55	5	50	(7) 55	354	דיור מיוחד
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2		1	30	240	36	204	350	43 ,44	מגורים אי
(5)	(5)	(5)	(5)		1	13		50	(8) 40000	(8) 6650	(8) 33350	2000	4	מבני משק
(5)	(5)	(5)	(5)	1	3	10		50	(9) 3700	(9) 380	(9) 3320	500	1001	מבנים ומוסדות ציבור

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש מזערי	עיקרי				שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבנים ומוסדות ציבור	1002	500	(9) 5200	(9) 600	(9) 5800	50	10	3	1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור	1004	500	(9) 1700	(9) 300	(9) 2000	50	10	3	1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור	1005	500	(9) 700	(9) 100	(9) 800	50	10	3	1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
מבנים ומוסדות ציבור	1007	500	(9) 800	(9) 200	(9) 1000	50	10	3	1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
שטח ציבורי פתוח	8,601,904 - 7371,904		(8) 500				4		1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
מתקנים הנדסיים	30	70			415	60	10	2	1	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. יותר ניוד זכויות בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית ביעודים בהם מותרת קומה תת"ק.

ב. הוראות מיוחדות למגרש 3271 ביעוד מגורים בישוב כפרי :

א. בניה לכיוון דרום מהגבול הדרומי של המבנה הקיים - תותר בניה דו קומתית במפלסים 1- ו- 2- בלבד, תותר הקמת מרפסת פתוחה בלבד במפלס 0.00.

ב. 'קו הבנין' האחורי יעמוד על 8 מ'.

ג. הוראות מיוחדות למגרש 348 ביעוד מגורים בישוב כפרי :

בניה לכיוון דרום :

(א) תותר בניה חד קומתית במפלס 1- בלבד.

(ב) תותר הקמת מרפסת במפלס 0.00.

(ג) יותר 'קו בנין' צידי 5' למגרש 3481 בתחום יציאה של עד 4 מ' מהגבול הדרומי של המבנה הקיים.

(ד) מעבר לתחום זה, ישמר קו בנין צידי של 3 מ' עד 'קו בנין' אחורי (4 מ' מגבול המגרש).

ד. הוראות מיוחדות למגרש 3481 ביעוד מגורים בשוב כפרי:

כללי:

תתאפשר בניה במפלסים 1, 2 ו-1, בתנאים המפורטים להלן.

(א) בניה בתחום מבנה קיים:

תותר בניה במפלסים 1, 2 ו-1 - ובתנאי שלא תתקיים חפיפה בין מפלסים 2 ו-1 - באף נקודה במבנה וישמר גובה מירבי בכל נקודה במבנה של 9 מ' מקרקע סופית ועד קצה גג משופע, או גובה מירבי של 7.5 מ' מקרקע סופית למעקה גג שטוח.

(ב) בניה לכיוון דרום:

ב.א) תותר בניה חד קומתית במפלס 1- בלבד.

ב.ב) תותר הקמת מרפסת במפלס 0.00.

ג) קו בנין צידי למגרש 348:

ג.א) יותר 'קו בנין' 0' בתחום יציאה של עד 4 מ' מהגבול הדרומי של המבנה הקיים.

ג.ב) מעבר לתחום זה ועד 'קו בנין אחורי', תותר בניה נוספת תוך שמירת 'קו בנין צידי' של 3 מ'.

ד) קו בנין צידי למגרש 349:

ד.א) תותר בניה 'בקו בנין' 0' עד 'קו בנין אחורי'.

ה) בניה לכיוון צפון:

ה.א) תותר בניה חד קומתית במפלס 1 בלבד ביציאה של עד 4 מ' מגבול המבנה הקיים.

ה.ב) לא תותר בניית מרפסת במפלס 2.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר.

(2) או לפי היקף בניה קיים טרם אישור התכנית.

(3) גובה מירבי של גג משופע יהיה 9 מ' מקרקע סופית ועד הגג, גובה מירבי של מעקה גג שטוח - 7.5 מ' מקרקע סופית.

(4) כמצוין בתשריט, הועדה המקומית תהיה רשאית להותיר בניה בקו בנין צידי 0 בין זוג מגרשים צמודים ואו במבנה הכולל מספר יח"ד צמודות בעלות קירות משותפים.

(5) כמצוין בתשריט.

(6) שטחים אלו עבור יחידות דיור קטנות של 55 מ"ר כל אחת.

(7) יחידות דיור בשטח של 55 מ"ר ישמשו לדיור זמני בניהול האגודה.

(8) סה"כ השטחים בייעוד לכל תאי השטח המצויינים. יותר ניווד זכויות בין תאי השטח בייעוד זה בסמכות ועדה מקומית ותו"ב.

(9) יותר ניווד זכויות בין תאי השטח בייעוד זה בסמכות ועדה מקומית ותו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 72



תכנון זמין
מונה הדפסה 72

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

א. החניה עבור מגרשי המגורים תהיה בתחום המגרשים או בריכוזי חניה ובתחומי הדרכים. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור.

6.3**איכות הסביבה**

א. כללי:

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

ב. עבודות עפר:

עודפי עפר המיועדים לפינוי, ימוחזרו באתר או לשימוש חקלאי לאחר בדיקת קרקע בתיאום משרד החקלאות. באם לא ימצא פיתרון באתר יפנו לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ג. היתרי בנייה:

1. תנאי להיתר בניה להרחבת דרכים וחניות. הינו הוצאת תכנית אדריכלית/נופית אשר תגדיר חומרי גמר טבעיים כגון אבן, מצעים מהודקים וכדומה, לשמירה מירבית על אופי הדרך, והאופי הטבעי של המקום לרבות הטופוגרפיה והצומח הקיימים.

ד. מטרדים:

לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

ה. חומרי הדברה:

1. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור בתחום יעוד 'מבני משק' בלבד, אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

2. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלוטת ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי הכולל מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

3. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ו. אחסון דלקים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים.

מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה.

יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ז. שפכים תשטיפים וביוב:

1. כל מבנה או מתקן שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות

6.3

איכות הסביבה

כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

6.4

תשתיות

1. כללי
תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.
2. מים
אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
3. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, תהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.
4. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
5. פסולת בניין
לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

ניהול מי נגר

- ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר וניצול מירבי של הנגר העילי, כך שלפחות 20% משטח המגרש לבנינו יהיו שטחים חדרי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
1. באם לא נמצאו שטחים חדרי מים בתחום המגרש, מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 2. התכנון המפורט להיתר של השטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י יזם התכנית- תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א לעיל, רשאית הועדה המקומית לדרוש הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישה הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר ראשון בשטח.

6.7

חיזוק מבנים, תמא/ 38

תנאי להליך רישוי למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413

6.8

סטיה ניכרת

א. מספר קומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת

6.8

סטיה ניכרת

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

מבנים קיימים בתחום התכנית ביעודי 'מגורים בישוב כפרי', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'דיור מיוחד', 'מבני משק' ו'מתקנים הנדסיים', שנבנו טרם עריכת חלוקה חדשה של השטח למגרשים: ככל שקווי הבנין החדשים אינם תואמים למבנה הקיים, לא ייחשב הדבר כחריגה מקו הבנין כל עוד המבנה הוקם כדין.

6.9

תנאים בהליך הרישוי

1. מבנים קיימים בתחום התכנית ביעודי 'מגורים בישוב כפרי', 'מבנים ומוסדות ציבור', 'דיור מיוחד', 'מבני משק' ו'מתקנים הנדסיים', שנבנו טרם עריכת חלוקה חדשה של השטח למגרשים: ככל שקווי הבנין החדשים אינם תואמים למבנה הקיים, לא ייחשב הדבר כחריגה מקו הבנין כל עוד המבנה הוקם כדין.
2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור פתרון ביוב, ניקוז וחשמל על ידי הועדה המקומית לשם הבטחת נגישות לתשתיות.
3. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מגרש יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתציג את החניות שדרושות ליח"ד ולשימושים באותו מגרש ואת דרכי הגישה לחניות אלו.
4. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
5. תנאי להיתר בניה למבני ציבור יהיה אישור מורשה מתו"ס למוגבלים.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חלוקת החשמל הפנימית בתחום הקיבוץ.
7. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז בתחום השטח הכלול בבקשת ההיתר באישור מהנדס הועדה המקומית
8. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
 - א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד

6.10 שמירה על עצים בוגרים

מוסמך.

6.11 מבנים קיימים

יותר מבנים ושימושים קיימים מכח היתר בניה כדין בלבד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה למבני המגורים	יותנו בבדיקה בדבר הצורך בפיתוח שטחי ציבור בתיאום מהנדסת המועצה מטה יהודה.
2	תנאי להיתר איכלוס למבני המגורים	גמר פיתוח השטחים הציבוריים בפועל

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72תכנון זמין
מונה הדפסה 72