

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0858746

אזור המגורים, קיבוץ קרית ענבים

ירושלים

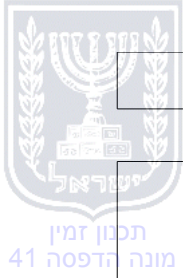
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ קריית ענבים ממוקם בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, צפונית לכביש 1 ובסמוך ליישובים בית נקופה ממזרח ואבו גוש ממערב.

תחום התכנית הוא כ-200 דונם, הכולל את תחום המחנה בקיבוץ למעט ההרחבה מדרום. בתחום התכנית חלות תכניות מפורטות להלן: מ/400, מ/מק/400/ג, מ/200 המייעדות את שטח הקיבוץ למגורים כאשר השימושים המותרים הם מבני ציבור, דרכים, שצ"פ ועוד, אולם אינן מגדירות זכויות בניה.

כמ"ן כן, חלה תכנית המתאר לתיירות ומבנים חקלאיים 151-0387068 בתחום הקיבוץ קיימות 390 יחידות דיור מאושרות מתוכם כ-98 יחידות דיור אשר נבנו בפועל. התכנית מציעה:

(א) הסדרת יעוד קרקע מ"כתם" כולל למגורים, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת ליעודי קרקע למגורים ביישוב כפרי, דרכים מוצעות, שבילים, שטח פרטי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש.  
(ב) הגדרת זכויות בניה לשטחים המיועדים לבינוי והבנויים בפועל אשר בעבר נתנו זכויות בניה בהתאם לתכנית מ/200.

(ג) תוספת 10 יחידות דיור.

(ד) תוספת 39 יחידות דיור זמניות בהתאם למדיניות לתוספת יח"ד בקיבוץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אזור המגורים, קיבוץ קרית ענבים

151-0858746

מספר התכנית

195.668 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	210876
קואורדינאטה Y	635505

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור המגורים הותיק במרכז הקיבוץ קרית ענבים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: קרית ענבים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			קרית ענבים

שכונה שכונת מגורים, קרית ענבים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29528	מוסדר	חלק		9-10, 12-13, 15, 17, 54, 72
29551	מוסדר	חלק		4-5, 7, 42, 53
29552	מוסדר	חלק	17-19, 22-32, 34-54	2-3, 12-16, 20-21, 33
29553	מוסדר	חלק	8	2, 4, 9-10

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

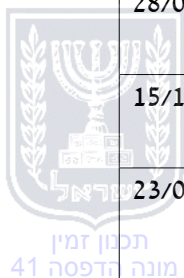
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151- 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
10/11/2011		476	6317	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/מק/400/ג בתחום תכנית זו.	החלפה	מי/מק/400/ג
30/05/2006		3418	5534	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/400/א בתחום תכנית זו.	החלפה	מי/400/א
13/02/1992			3974	תכנית זו מחליפה את תכנית משי/8 בתחום תכנית זו.	החלפה	משי/8
28/01/1988		705	3521	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/400 בתחום תוכנית זו	החלפה	מי/400
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200 בתחום תכנית זו.	החלפה	מי/200
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18/4



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3		אורית שוורץ			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אורית שוורץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פירוט יח"ד לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 35	11: 39 26/10/2023	אורית שוורץ	10/05/2023			רקע	סקרים/חווות דעת/דוחות *
לא		15: 08 02/04/2023	אורית שוורץ	30/11/2022		1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח תנועה	18: 44 16/05/2023	עמרו מוחמד	27/03/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 43 02/04/2023	אורית שוורץ	30/11/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**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
	אחר	(1)		קרית ענבים - אגודה שיתופית	קרית ענבים			02-5348621	02-5348621	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. הרי יהודה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלה ברזאני בניה יזום ופיתוח 2013	ירושלים	קרית מדע	11	02-9406000	02-9406001	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	55	058-5288188		os.landplan@gmail.com
יועץ תנועה וכבישים	מהנדס	עמרו מוחמד	2939877	ירדן, תנועה וכבישים	ירושלים	(1)	7	02-6275463		info@yarden-eng.com
	מודד	אורית שוורץ	1039	אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	55	058-5288188		os.landplan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 27226.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

הסדרה תכנונית לקיבוץ קרית ענבים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי, דרך מאושרת, חקלאי ושטחים פתוחים, למגורים בישוב כפרי, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, מבני ציבור, שבילים, שפ"פ, ספורט ונופש ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2. חלוקת הקיבוץ למגרשים בהתאם לתשריט חלוקה מאושר
3. קביעת קוי בניין חדשים
4. קביעת זכויות בניה והיקף בינוי בכל אחד מיעודי הקרקע
5. קביעת הוראות בינוי
6. קביעת עצים בוגרים להעתקה, כריתה ושימור
7. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי ורכב
8. קביעת מבנים להריסה
9. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתר איכלוס
10. קביעת שלביות ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1034A, 1041, 118 - 163, 600 - 613, 615 - 617, 619 - 670, 6721, ,1032, 1026, 1011 6722, 673 - 698, 699A, 699B, 700 - 715
מבנים ומוסדות ציבור	1024A, 1024B, 1043, 1044, 1021, 1014, 1010, 1009
שטח פרטי פתוח	,614, 1061, 1060, 1045, 1040, 1039, 1035, 1033, 1029 - 1027, 1022, 1012, 1008 801, 671, 618
ספורט ונופש	800
דרך מאושרת	1025
דרך מוצעת	1004A, 1015, 1030, 1038, 1003, 1001, 1000
דרך משולבת	1007 - 1005
שביל	802, 1205 - 1200, 1050, 1047, 1046
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח פרטי פתוח	1060, 1033
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	715
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	1025
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	1000
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	1007
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1044, 1043, 1014
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	,153 - 151, 149, 146 - 141, 1011 710, 708, 633, 163 - 159, 157, 156 715 -
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	1060
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1025
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1000
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	1007
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1024A, 1024B, 1043, ,1014, 1010 1044
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	1034A, 146, 147, 154, 155, ,1011 631, 632, 654 - 658, 663 - 665, 705 - 707
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	1205, 1201, 1046
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	671, 1061, 1060
גבול מגבלות בניה	מגורים	163 - 161
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	1000
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	1044
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	1000
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	610

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	1047
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	1012, 1008
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1000
מבנה להריסה	דרך משולבת	1007
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1024A, 1043, 1044, 1014, 1010
מבנה להריסה	מגורים	1034A, 140, 141, 143, 1032, 1011, 144, 152 - 161, 643, 649 - 652, 663, 708 - 715
מבנה להריסה	שביל	802, 1047
מבנה להריסה	שטח פרטי פתוח	801, 1060

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.78	1,527	דרך מאושרת
96.44	188,699	מגורים בישוב כפרי
0.80	1,573	קרקע חקלאית
1.95	3,814	שטח ציבורי פתוח
0.03	55	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>195,668</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.78	1,526.91	דרך מאושרת
12.82	25,091.37	דרך מוצעת
4.76	9,318.91	דרך משולבת
11.83	23,154.81	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
13.65	26,706.46	מבנים ומוסדות ציבור
45.43	88,890.29	מגורים
2.99	5,843.51	ספורט ונופש
0.77	1,508.45	שביל
6.96	13,627.05	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>195,667.74</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>במקום בו שיפוע הקרקע אינו עולה על 15% לא תותר בניית קומת עמודים</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בתאי שטח 1011, 1032, 1041, 1034A יוקמו יחידות דיור למגורים זמניים. יחידות אלו ישמשו לדיור לתקופות זמן מוגבלות וינהלו על ידי האגודה. פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להליך רישוי בתאי שטח 1011, 1032, 1034A, 1041 הינו הגשת תכנית בינוי לכל תא השטח לאישור הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 118-127, 130, 600, 619, 673-680, 693, 1041 הגובלים בחלק מחזיתותיהם ביעוד קרקע חקלאית וביעוד יער (לפי תמ"מ 1 שינוי 30), יהיה אישור כיבוי אש לצורך הבטחת חיץ למניעת שריפות.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מגבלות בניה:</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה בתחום מגבלות בניה ככל שאינם עומדים במרחקי הבטיחות כמצוין בתמ"א 18 על שינוייה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבני חינוך, רווחה, בריאות, שירות לקהילה, תרבות, חברה ומבני דת.
	שימושי הקרקע בתא שטח מס' 1014 יהיו כפופים למרחקי הבטיחות כאמור בסעיף 15.1 בתמ"א 4/18.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות והתאמה למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בהתאם להנחיות עיצוב מרחביות של הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. יש להגדיר את גבולות המגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של הקירות, המעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיוב'.</p>



<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגרשי ספורט פתוחים, גינון, מתקני משחק, מצללות, פינת חי. 2. שבילים, דרכי גישה, חניה. 3. מתקני תשתית (חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, שעוני מים, מתקני גז וכדומה).
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך למעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, טיילת, שבילי אופניים וחניה. מתקני תשתיות נדרשים (חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, שעוני מים, מתקני גז וכדומה), אלמנטי פיתוח, מצללות, גינון ונטיעות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך למעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, טיילת, שבילי אופניים וחניה. מתקני תשתיות נדרשים (חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, שעוני מים, מתקני גז וכדומה), אלמנטי פיתוח, מצללות, גינון ונטיעות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך למעבר הולכי רגל, טיילת ושבילי אופניים. מתקני תשתיות נדרשים, אלמנטי פיתוח, מצללות, גינון ונטיעות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לבנייני ו/או מתקני ספורט ומשחק ויכלול: בריכת שחיה ומתקנים נלווים, מגרשי ספורט ומשחק, שירותים ומלתחות, אולם ספורט, קיוסק וכל השירותים הנלווים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	1. בקשה להיתר בניה תכלול הגשת תכנית פיתוח שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיוב'. 2. הבקשה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות על פי תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו. 3. סך שטחי המסחר לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי+שירות.
<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך למעבר כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, טיילת, שבילי אופניים וחניה.

<b>4.8</b>	<b>דרך משולבת</b>
	מתקני תשתיות נדרשים (חדרי טרנספורמציה, חדרי אשפה, שעוני מים, מתקני גז וכדומה), אלמנטי פיתוח, מצללות, גינון ונטיעות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית המאושרת מי/מק/400ג
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> לא ינתנו בשטח זה היתרי בניה, אלא בהתאם לתכנית מפורטת שתאושר לאחר מתן תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	1	160	12.5	147.5	(1)	,163 - 130 ,613 - 610 ,617 - 615 ,670 - 627 ,672, 6721 ,698 - 680 699A, 699B, 700 - 715	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	1	220	38	182	(1)	,126 - 118 ,609 - 600 1026	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	670	53	617	(1)	,129 - 127 679 - 673	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	783	136	647	(1)	623 - 619	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	4	771	113	658	(1)	626 - 624	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	14 (5)	1190	50 (4)	1140 (3)	(1)	1011	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3 (7)	165	0	165 (6)	(1)	1034A	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	15 (10)	1140	37.5 (9)	1102.5 (8)	(1)	1032	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	17 (12)	1250	37.5 (9)	1212.5 (11)	(1)	1041	מגורים	מגורים		
(2)	(2)	(2)	(2)	2		3000	600	2400	(1)	,1010 ,1009 ,1021 ,1014 1044 ,1043		מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	2		1500	300	1200	(1)	1024A, 1024B		מבנים ומוסדות ציבור		
(2)	(2)	(2)	(2)	1		1800 (13)	300	1500	(1)	800		ספורט ונופש		
(2)	(2)	(2)	(2)	1		80 (14)		80 (14)	(1)	1060 ,1033	תשתיות	שטח פרטי פתוח		

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:

הוראות וזכויות בניה למבנים לתיירות כפרית ומבנים חקלאיים יהיו בהתאם לתכנית 151-0387068 להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה.

יותר ניוד יח"ד וזכויות בין מגרשים 1011,1034A,1032,1041.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט חלוקה.
- (2) כפי שמסומן בתשריט.
- (3) חושב לפי 10 יחידות דיור זמני של 55 מ"ר שטח עיקרי כל אחת ו- 4 יחיד של 147.5 מ"ר עיקרי כל אחת.
- (4) חושב לפי 4 יחידות דיור בהן 12.5 מ"ר שטחי שירות לכל אחת.
- (5) 4 יחיד - סך שטח בניה בגודל 160 מ"ר כל אחת. 10 יחידות דיור זמני בגודל 55 מ"ר כל אחת.
- (6) חושב לפי 3 יחידות דיור זמני של 55 מ"ר שטח עיקרי כל אחת.
- (7) 3 יחידות דיור זמני בגודל 55 מ"ר כל אחת.
- (8) חושב לפי 12 יחידות דיור זמני של 55 מ"ר שטח עיקרי כל אחת ו- 3 יחיד של 147.5 מ"ר עיקרי כל אחת.
- (9) חושב לפי 3 יחידות דיור בהן 12.5 מ"ר שטחי שירות לכל אחת.
- (10) 3 יחיד - סך שטח בניה בגודל 160 מ"ר כל אחת. 12 יחידות דיור זמני בגודל 55 מ"ר כל אחת.
- (11) חושב לפי 14 יחידות דיור זמני של 55 מ"ר שטח עיקרי כל אחת ו- 3 יחיד של 147.5 מ"ר עיקרי כל אחת.
- (12) 3 יחיד - סך שטח בניה בגודל 160 מ"ר כל אחת. 14 יחידות דיור זמני בגודל 55 מ"ר כל אחת.
- (13) סך שטחי המסחר לא יעלה על 100 מ"ר עיקרי+שירות.
- (14) לשימוש מתקנים הנדסיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

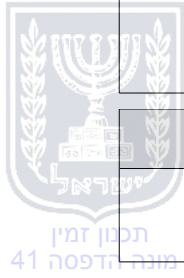


תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תשתיות</b></p> <p>1. בעלי בזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קוי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>2. פתרון קצה לביוב הוא מאסף כסלון.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>- החניה תהיה בשטח המגרש או בחניות ציבוריות המיועדות למטרה זו, בהתאם לטופוגרפיה ולאפשרות הגישה ברכב למגרש.</p> <p>- החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. תותר התקנת חניות למגורים במספר הקטן עד 30% מהנדרש בתקנות בחישוב של כל רחוב</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 סביבה ונוף</b></p> <p>1. תאורה בשטחים הפתוחים ובסמוך להם - התאורה בתכנית תתוכנן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחומה. תכנית התאורה תבוצע תוך התחשבות בטופוגרפיה, ותוך צמצום מרחק ההשפעה של התאורה מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל, אשר יצמצמו במידה ניכרת את מידת זיהום האור.</p> <p>2. קירות תומכים קירות תומכים הפונים ליעוד יער לא יעלו על גובה 4 מ'. תימוך הפרשי גובה הגדולים מ-4 מ' יבוצע בעזרת הוספת קיר תמך נוסף אשר יסוג באופן שיתיר מרחב שתילה ברוחב מינמלי של 1 מ' מהקיר הראשון ובעומק מינמלי של 40 ס"מ.</p> <p>קירות התמך יבנו מאבן טיבעית מסותת.</p> <p>3. גידור כל גידור בשטחים הפתוחים לאורך דופן הבינוי יותקן במטרה למנוע מעבר למעט בכניסות המוגדרות בתכנית. עיצוב הגדר יהיה בהתאם לתנאי השטח ומאפייניו, תוך מזעור עבודות עפר ומניעת גלישתם לשטחים פתוחים סמוכים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. תכנון הניקוז בשטח התכנית יבוצע בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</p> <p>ב. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות ככל הניתן להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	<p><b>6.4</b></p>





<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	
<p>ג. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הבנוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>ד. בשטח הציבורי הפתוח ורצועות הגינון ישולבו אמצעים להשעיית נגר עילי.</p>		
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים בוגרים ללא אישור פקיד היערות למעט עצים המותרים לכריתה ללא רשיון ובהתאם לחוק.</p>		
<b>6.6</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>	
<p>לא תותר הקמת אתרי התארגנות לצורך מימוש התכנית מחוץ לשטח התכנית.</p>		
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>1. לא יוצא היתר בניה במגרש המבוקש אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור נספח ביוב, ניקוז וחשמל על ידי הועדה המקומית לשם הבטחת נגישות לתשתיות.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור כבאות.</p>		
<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	
<p>המבנים המסומנים בצהוב בתשריט מיועדים להריסה והריסתם תהיה תנאי להוצאת היתר בניה באותו תא השטח המבוקש להיתר.</p>		
<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
<p>עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>		
<b>6.10</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	
<p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט ובתכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 להלן הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>		
<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	בקשה להיתר בניה	בדיקת הצורך בהקמת מבנים לצרכי ציבור

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית לכך. באם יימצא צורך כזה, תנאי לאכלוס יהיה גמר ביצוע של מבני הציבור.
2	הליך הרישוי	תנאי בהליך הרישוי לכל תא שטח בתכנית, יהיה תכנון בד בבד של המעברים הציבוריים הצמודים להם כפי שיוגדרו על ידי מהנדס הועדה. תנאי לאכלוס תאי השטח הסמוכים למעברים הציבוריים, יהיה פיתוח המעברים בפועל.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

