

1002161

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי "מטה יהודה" מועצה אזורית מטה יהודה

תכנית מתאר מספר מי/892 - עין נקובה

שינוי לתכנית מתאר מס' מי/300 ותוכנית מתאר מי/200 על השינוי לה

### ת ק נ ו ן

1. שם התכנית: - תכנית זו תיקרא תכנית מס' מי/892 שינוי לתכנית מתאר מס' מי/300 ותכנית מתאר מס' מי/200.
2. מסמכי התכנית: - התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). ותשריט ערוך בק.מ. 1:250 ונספח בינוי בק.מ. 1:250. מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית: - הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: - כ. 6539 מ"ר.
5. מקום התכנית: - עין נקובה גוש 30491 חלקה 11 השטח בין קואורדינטות רוחב 161600 ו-161680 וקואורדינטות אורך 133325 ו-133400.
6. מטרת התכנית: - א. שינוי יעוד ממשק עזר למגורים ב'.  
ב. חלוקה חדשה לפי התשריט  
ג. קביעת קווי בניין חדשים לפי המסומן בתשריט  
ד. מספר יח"ד הכולל הוא 10  
ה. אחוזי בנייה חדשים 75% באזור מגורים ב'.
7. כפיפות לתכנית: - על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' מי/300 ותכנית מתאר מס' מי/200 על השינויים להן שאושרו מזמן לזמן ובמקרה של סתירה להוראותיה של תכנית זו- יחוייבו הוראות תכנית זו.
8. הוראות התכנית: - הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות התכנית והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

44/14

9. איזור מגורים ב' : - השטח הצבוע בכחול הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות הבאות:  
א. זכויות בניה  
סה"כ זכויות הבניה במגרשים יהיה 75% מירביים (שטח עיקרי ושטח שרות). 60% שטח עיקרי - 15% שטח שרות.

ב. שימושים מותרים:  
השימושים המותרים במגרשים אלו יהיה למגורים בלבד, למעט בקומת הקרקע. הוועדה המקומית רשאית לאשר שימוש לצרכים מסחריים בהתאם לאופי הפעילות ביישוב הקיים.  
ג. מספר יחידות דיור :  
תותר בכל מגרש חדש עד שני יחידות דיור בקומות או בקיר משותף.

ד. מגבלות בנייה :  
סה"כ קומות מותרות יהיה 3 קומות בגובה עד 12 מטר לא כולל מרתף, שלא יבלוט מעל 1.2 מ' מעל פני קרקע וגובה הריצפה עד התיקרה לא יעלה על 2.2 מ'.

ה. מקומות תניה יהיו לפי התקן ובתוך גבולות המגרש.

ו. קווי בגין לפי המסומן בתשריט.

ז. תכנית זו לא מהווה אישור להיתר בניה. יש להגיש בקשה להיתר בניה לכל מבנה בנפרד בקנה מידה 1:100 הכולל כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

10. דרך מוצעת : השטח הצבוע בתשריט אדום הוא דרך מוצעת.

11. היטל השבחה : בגין כל השבחה הנובעת מהתכנית, ישלם בעל המקרקעין היטל השבחה כדין. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם שולם היטל השבחה, אם חלה השבחה כמשמעותה לפי החוק. היטל השבחה ישולם לפי ניצול זכויות הבניה.

12. שיפוי הוועדה : - היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תחוייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבות יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.

13. תשתיות:

מגישי התוכנית / בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודת התשתית לרבות קו ביוב או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הועדה האזורית. כמו כן אחראים בעלי הזכויות המקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

14. הפקעה:

השטח מיועד לצרכי ציבור יופקע ע"י הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א-ב.

15. תכנית איחוד וחלוקה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן

ד' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני העתקים של התכנית בחתימת המוסד המאשר את התכנית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת למוסד המאשר את התכנית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י הרשם במקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום המקרקעין. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.

16. חניה:

תנאי למתן היתר בניה - סימון מקומות חניה בכל מגרש בהתאם לתקן.

17. הריסה:

השטח המסומן בקוים אלכסוניים וצבוע בצהוב הוא להריסה. כל מבנה או אלמנט שנמצא על הכביש המתוכנן בעתיד מיועד להריסה.

18. ביוב

תנאי למתן היתר בניה יהיה באשור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לפתרון הביוב.

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

<u>026128157</u> ת.ז.	<u>02 53419432</u> טלפון	<u>עין נקובה</u> כתובת	<u>עוודללה מחמד דיב</u> שם
<u>050877752</u> ת.ז.	<u>02-53419432</u> טלפון	<u>עין נקובה</u> כתובת	<u>ווליד מוחמד</u> שם

חתימת מגישי התכנית:

<u>050877752</u> ת.ז.	<u>02-53419432</u> טלפון	<u>עין נקובה</u> כתובת	<u>ווליד מוחמד</u> שם
--------------------------	-----------------------------	---------------------------	--------------------------

חתימת העורך

**מרדכי חורש**

מתכנן ערים

מס' רשיון 90072

איטח מורים

מרדכי חורש

שם

<u>015270507</u> ת.ז.	<u>02-9912727</u> טלפון	<u>הרקפת 73/1 בית שמש</u> כתובת
--------------------------	----------------------------	------------------------------------

תאריך \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 892 11  
הועדה הממוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 833-99 8199 ביום  
סמנכ"ל תכנון יהוד הועדה