



מחוז ירושלים
מרכז תכנון מקומי משה-יהודה
תכנית מס' מי/867
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/300 עין-ראפה ועין-נקובה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' מי/867, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/300 עין-ראפה ועין-נקובה. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורסת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשרים הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשרים) וגליון אחד של נספח בינוי לא מחייב, להנחייה בלבד, בק.מ. 1:500. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-6.788 דונם.
5. מקום התכנית: כפר עין-נקובה גוש 30491, חלק מחלקה 2, שטח בין קואורדינטות אורך 161475 ל-161600 ובין קואורדינטות רוחב 133475 ל-133625.
6. מטרות התכנית:
 1. שינוי יעד שטח מאזור משקי עזר לאזור מגורים א' 1,
 2. חלוקה חדשה,
 3. שינוי אחוז הבניה,
 4. שינוי מספר בתים מותר במגרש,
 5. קביעת הוראות בניה.
7. כפופות לתכנית: על תכנית זו חלים: א. ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מי/300 עין-ראפה ועין-נקובה (להלן: תכנית המתאר) למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית מי/867 זו; הוראות תכנית מי/867 זו; ג. השינויים לתכנית המתאר כפי שיאושרו מזמן לזמן.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשרים (להוציא פרטי מפת הוקע שעליה נערך התשרים באם אינם מצוינים במקרא שבתשרים). במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות פחות, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים א' 1: השטח הצבוע בתשרים בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' 1 וחלות עליו ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור חקלאי ב' וכן ההוראות הבאות:
 1. תותר הקמת בניינים בשטח מגרשים 1-6 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשרים בקו נקודה בצבע אדום.
 2. בגבול בין מגרשים 2-א' ו-2-ב' תותר בניה בקו בנין אפס בקיר אטום.
 3. מגרש 2-ג' ישמש לגישה בלבד, לרבות לגישה רכב, למגרשים 2-א' ו-2-ב'. במגרש 2-ג' לא תותר כל בניה למעט בניה לצורך פיתוח שטח בלבד-כגון ריצוף, תיעול, סלילה וכיו"ב.
 4. מחצית מאחוזי הבניה הניגזרים משטח מגרש 2-ג' יצורפו לאחוזי הבניה של מגרש 2-א' והמחצית האחרת לאלה של מגרש 2-ב'.
 5. הוראות תכנית המתאר בדבר מס' קומות מידי, חומר בניה חיצוני - ימשיכו לחול.
 6. תותר בניה קומה חלקית על הגג בשטח שלא יעלה על 75% משטח הגג.

6. אחודי בניה מירביים - כמפורט בטבלה להלן:

סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים
85%	15%	70%

שטחי השירות כוללים מחסנים, מרתף, חדר מדרגות ומקלט או ממ"ד.
בנוסף לכך תותר בניה חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.
7. מספר בתים במגרש - כמפורט בטבלה להלן:

מספר בתים	מגרש מס'
1	1
1	2-א
1	2-ב
0	2-ג
1	3
4	4
2	5
3	6

8. גובה פנימי של מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

10. דרכים:
1. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשרים.
2. תנאי להיתר בניה - הגשת הסדרי תנועה בצומת.

11. היסל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

12. הפקעה:
שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

13. חלוקה חדשה:
א. 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 יו"ר הועדה המחוזית ללשבת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשרים.

14. קולטי שמש על הגג:
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

15. קרי תקשורת:
קרי תקשורת לסלפונים וסל"כ לרבות החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

16. תשתית:
מדרכה וקרי תשתיות בתוך המגרש יעשו ע"י בעל הקרקע ועל חשבונו.

גדרות המותחמות בתשריט בקו צהוב, מיועדות להריסה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש הרשות המקומית, במועד המוקדם שביניהם.

17. גדר להריסה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חזיה פרטית בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן החזיה, לבניינים, שידקמו בשטח.

18. חזיה פרטית:

בעל הקרקע יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית.

19. שיפוי:

20. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מחמד עלי אחמד עבדללה
עין נקובה
2007813

מחמד עלי אחמד עבדללה
עין נקובה

02-5341770 .טל.

חתימת יזם התכנית:

מחמד עלי אחמד עבדללה
עין נקובה

מחמד עלי אחמד עבדללה
עין נקובה

02-5341770 .טל.

חתימת מגיש התכנית:

מחמד עלי אחמד עבדללה
עין נקובה

מחמד עלי אחמד עבדללה
עין נקובה

02-5341770 .טל.

02-5345330

חתימת המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 867
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 6199 ביום 15.9.97
י"ד הועדה

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' יואל 5, תל-אביב 62595
03-6040190 .טל.

29.08.1995

תאריך:

12.02.1996

עדכון:

08.07.1996

עדכון:

18.02.1997

עדכון:

15.05.1997

עדכון:

27.05.1997

עדכון:

03.08.1997

עדכון:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מטה יחידה
תכנית מס' 867
הועדה המקומית בשיבתה ה-
מיום 7.3.96 החליטה להמליץ
להפקיד את התכנית לשרות על-
ידי הועדה
מחמד עלי אחמד עבדללה
יושב ראש הועדה