

תקנות התכנית

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מסה יהודה

תכנית מתאר מקומית מס' מי/941

מושב עמינדב

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' מי/941.
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/ 200 מטה יהודה.

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן תקנות התכנית), גליון אחד של תשריט בקו"מ 1:250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה למגרש 14 א' בק"מ 1:200 הכולל תכנית וחתכים.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. שטח התכנית ומיקומה :

התכנית משתרעת על שטח של 0.491 דונם בתחום המועצה האזורית מטה יהודה ממערב לירושלים. במושב עמינדב. מגרש מס. 14 א'.
לפי תכנית מס. מי/820.
בין קואורדינטות אורך 163/900-163/850 ובין קואורדינטות רוחב 129/150 - 129/200 .
הכל עפ"י הגבולות הקבועים בתשריט בקו כחול.

4. גבולות התכנית:

הקו הכחול כהה בתשריט מסמן את גבול התכנית.

5. עורך התכנית:

נופר שער - אדריכל
רח' יצחק טוניק 17 ירושלים
טל. 02-6564717

6. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מס' מי/200 - מטה יהודה, לרבות השינויים שבה, שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, יחולו הוראות תכנית זו.

7. מטרות התכנית:

שינוי תכנית המתאר המקומית מי/200 כמפורט להלן:
1. קביעת אזור חקלאי ב': קביעת מגרש כהשלמה לנחלה וכחלק בלתי נפרד ממנה. לצורך בניית 1 יחיד חדשה.
2. קביעת הוראות ומגבלות בנייה חדשות בתחום יעודי המקרקעין ע"פ התכנית.
3. קביעת גבול המגרש.

8. תכלית ושימושים:

אזור חקלאי ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, הוא אזור חקלאי ב' ויותר בו השימושים הבאים (באישור הועדה המקומית):

1. מגורים
2. בנייני עזר
3. חנייה

9. טבלת זכויות בניה באזור חקלאי ב':

מס' מגרש / סה"כ שטח (מ"ר)	שטח מותר / שטח עיקרי	לבניה (מ"ר)		מס' קומות / מס' מקט'		קוי בנין / קדמי / צד / אחורי	מרתף
		שטח שירות	מעל 0.00	מתחת 0.00	מעל 0.00		
491	למגורים 200	30	30	2	1	5.0 4.0 6.0	*1

*הערה: תותר בנית מרתף אחד במסגרת שטח שירות ובקונטור הבנין. שטחו של המרתף נכלל במנין שטחי השרות מתחת למפלס 0.00.

10. הודאות בניה:

א. מרתפים

תותר קומת מרתף עבור ממ"ד, חדר הסקה ומחסן בשטח של עד 30 מ"ר מתחת לקומת המגורים, זאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-12 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי, למעט בממ"ד, לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.

ב. גגות

גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מעל למפלס 0.00. גובה מירבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מ'.

ג. חניות

ניתן לבנות חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר כשטח שירות בגובה נמו של עד 2.20 מ', באישור הועדה המקומית. תינתן בניית החניה בקו בנין "ס" בחזית הקדמית והצדדית.

11. הוראות מיוחדות ותנאים
למתן היתר בניה:

הגשת תכנית לפיתוח המצר: הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מגרש המגורים, בה יתוארו מבני העזר, הסדרי החנייה, הסדרי כניסה ויציאה, גדרות (חומרים, עיצוב), מערכת הביוב, מתקני אשפה וגינון, לפי ההנחיות הבאות:

1. עבודות עפר: התשריטים הנ"ל יהיו בקנ"מ 1:500 לפחות יכללו בין היתר:
 - א. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודת הפירה או מילוי.
 - ב. ציון מפורט של עצים המיועדים לכרייתה ושיטת סימונם בשטח.
 - ג. קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח, לצורך מילוי משטחי המילוי עם גמר העבודה.
 - ד. איסור על מילוי בשטח ששיפועו עולה על 25%.
 - ה. איסור פינוי עפר משטח האתר, במידה ויהיו עודפים, יקבע אתר לסילוקם על דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ויהיה חלק מהתכנית לעבודות עפר.
1. בכל מקום בו קיימת סכנה של היווצרות דרדרת במדרונות ולאורך כל שולי עבודות העפר, יש לנקוט באמצעים הבאים: טרם ביצוע העבודה, יוקם מחסום לדרדרת ע"י קירות תומכים בקצה תחום העבודה לאורך קווי הדיקור של מילוי עד פני השטח הטבעיים.
- ז. גמר קירות תומכים מאבן מקומית, וגובהם לא יעלה על המופיע בנספח הבינוי, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ-0.7 מ' ושיכלול אדמת גן לצמחים.
- ח. שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף נטיעה וזריעה של צמחיה בעיקר ממוצא מקומי.
2. גדרות ומבני עזר בחזית הקדמית: מאבן טבעית מקומית. בחזית צדדית תותר הקמת גדר רשת, גדר ברזל (או מברזל בחלקה), אבן או עץ. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ'.
3. מתקן אשפה: מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר. (כל זאת במידה ואין מתקן אשפה משותף נקודתי, המאושר ע"י הרשויות).
4. פילרים ותשתיות אחרות: בצמידות לפילר יש לרכז את מבנה אשפה, הגז ושאר התשתיות. פתח הפילר הפונה לרחוב יהיה מינימלי.
5. מערכת ביוב: כולל חיבור למערכת הביוב הכללית המתוכננת בישוב, וכן פתרון לסילוק השפכים כפי שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים.

12. נספח בינוי לאזור חקלאי ב'
-מגרש 14א':

- נספח הבינוי הינו מנחה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. במסגרת הגשת תכנית הבינוי לאישור ועדה מקומית, כתנאי להוצאת היתרי בניה, ניתן לסטות מנספח הבינוי:
- א. ניתן לבנות בניין מדורג ולפצל את מפלס 0.00 בהפרש של 1.50 מ'.
 - ב. ניתן לשנות את מפלסי 0.00 עד +50 ס"מ או עד -50 ס"מ.

13. תשתיות:

א. חשמל

כל קווי החשמל למתח גבוה ולמתח נמוך, יהיו תת קרקעיים.

ב. ת. טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית, לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, או יהיו משולבים בפיתוח בשטחים הציבוריים. מיקום ת. טרנספורמציה- ע"פ הנחיות חברת חשמל.

ג. סלפון

כל קווי הסלפון יהיו תת קרקעיים.

ד. גז ודלק

רשתות הספקת גז ודלק כולל מתקניהם, יותקנו לאחר קבלת היתרים מתאימים. צנרת ומכלים להספקת דלק וגז, יהיו תת קרקעיים.

ה. ניקוח

פתרון ניקוח בתחום התכנית יתבצע ע"פ תכנית פיתוח מאושרת, ע"י ניקוח בשיפוע טבעי וצנרת ניקוח.

ו. תינתן זכות מעבר במגרש שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב, כאשר פיתוח של מגרשים סמוכים יחייב זאת.

ז. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ח. ביוב

הבנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב ע"פ דרישות הועדה. פתרון סילוק השפכים ישולב במסגרת המערכת הקיימת ו/או המתוכננת.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לדבות התחברות לקו ביוב ו/או קו ניקוח ו/או תא ביוב, המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס הועדה.

14. עיצוב ארכיטקטוני של בניינים:

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי גמר החזיתות, גדרות וגווניהם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. גגות

1. בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חמרי הגמר של הגגות לאישור מהנדס הועדה.

2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה, או הסתרתם בצורה נאותה (כולל דודי שמש).

ג. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, ובתנאי שיוסחרו ע"י אלמנט עיצובי שיוגדר בתכנית.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים, רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלים הקרקע או על המרפסת, ובלבד שהמעבה לא יהווה מטריד אקוסטי.

ד. דודי שמש

יחוייב שילוב הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

15. חנייה:

- א. בבקשה להיתר בניה, יפורטו מקומות החנייה בהתאם לתקן החנייה ע"פ תקנות התכנון והבנייה, אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ב. מקומות החנייה יוכשרו בתחום שטחו של מבקש ההיתר ועל חשבוננו.
- ג. לא יותר השימוש בבניין שעבודו הוצא ההיתר לפני שסדרי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית.

16. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

17. שיפוי:

מגיש התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שימצא לו ע"י הועדה המקומית, באישור היועץ המשפטי.

חתימות:

בעלי הקרקע:

שם: מנהל מקרקעי ישראל
כתובת: יפו 216, ירושלים.

חתימת בעלי הקרקע

מגישי ויחמי התכנית:

שם: שלמה דבורה כהן
כתובת: עמינדב 14, ד.ג. הרי יהודה. טלפון: 02-6417290

[Handwritten signature]

חתימת מגישי ויחמי התכנית

עורך התכנית:

שם: שער עופר - אדריכל
כתובת: רח' יצחק טוניק 17, ירושלים טלפון: 06564717.
עופר שער - אדריכל
מ.ר. 00084150
יצחק טוניק 077487748
טל 042564717

חתימת עורך התכנית

חתימת ועדה מחוזית

חתימת ועדה מקומית לתכנון ובניה מטה יהודה.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 44/1
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 161 היום 11.11.04
סמנכ"ל תכנון
[Handwritten signature]

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת למי כל חוזה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נפשה או יעשה למי ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכירה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו והוויה כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אגרת מעומית עלו ג"כ השטח הנדון. חתימתנו זו אינה מחייבתנו ונחתם עד ויום הנסתינו בלי חתימתנו.

4.02.07

[Handwritten signature]
עמינדב
מושב שבוים לתמימות חקלאית
ש"ת 5765

חתימת ועד המושב