

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משטרת הפנים
לשכת התכנון המחוזית
07. 2011
נתקבל

הוראות תכנית

תכנית מס' מי/510/ה

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
05.05.2011
ת.ד. 522

שם התכנית: פיצול מגרש 26 מושב בקוע

ירושלים

מחוז

מטה יהודה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11/2011
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 10/11 ביום 7.8.11
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת הינה שינוי לתכניות מי/200 ו-מי/510

התכנית מציעה פיצול מגרש 26 במושב בקוע לשני מגרשים חדשים:

- (1) תא שטח 1-בו קיימים 3 מבנים: יח"ד לבעל המשק ושני מבני משק. במגרש זה יותר בנית שתי יח"ד, אחת לבעל המשק ויחידת הורים. שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 225 מ"ר-שטח עיקרי ו-30 מ"ר-שטחי שירות.
- (2) תא שטח 2- בו קיים מבנה מגורים שנבנה ללא היתר. במגרש זה שטחי הבניה המירביים לא יעלו על 225 מ"ר-שטח עיקרי ו-30 מ"ר-שטחי שירות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מי/510/ה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	פיצול מגרש 26 - מושב בקוע
1.2	שטח התכנית	2.742 דונם
1.3	מהדורות	שלב הגשה לדיון להפקדה
		מספר מהדורה 2
		תאריך עדכון 10.3.11
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		איחוד וחלוקה. ועדה מחוזית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

קואורדינטה מערב מזרח - x
192,775

קואורדינטה דרום צפון - y
637,675

1.5.2 תאור מקום

מושב בקוע מגרש 26

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מטה יהודה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב מגרש
בקוע 26

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית גוש 4861

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4861		חלק		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש נוכחי.	מספר גוש ישן .
4861	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית (בה נקבע המגרש).	מספר מגרש
מי/510	26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא דלונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/510	כפיפות/ שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/510 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	י.פ.4434	שנה עברית כג' אב התשנ"ו שנה לועזית 8/8/96
מי/200 ב'	כפיפות/ שינוי	התכנית כפופה להוראות מי/200/ב, למעט ההוראות שבסתירה לתכנית זו.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך הדיון שבו אושר המסמך/ תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חנה אפרת	5.2.07	לא דלונטי	14	לא דלונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	חנה אפרת	5.2.07	1	לא דלונטי	1:250 (מצב מוצע)	מחייב	תשריט
		חנה אפרת	5.2.07	1	לא דלונטי	1:100	לא מחייב	תכנית בניון ופיתוח (נספח מס' 1)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המגבילות יותר.

* נספח הבינוי אינו מחייב, אלא לנושא קווי בנין וגובה המבנים, אשר לגביהם הוא מחייב.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	-02	050-5720054	08-9242677	מושב בקוע			69080356	אלוני סיני		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
			02-5318888	יפו 97 ירושלים	מנהל מקרקעי ישראל					בעלים
		052-4297270		מושב בקוע			033484551	אלוני סיני		חוכר
										חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
ailam@inter.net.il	02-567113	052-8608314	02-5671135	ארלוזורוב 10 ירושלים		00027021	09173535	חנה אפרת	אדריכל	אדריכל / הנדסאי / מתכנן
			02-5858538	אריה אלטמן 28 ירושלים		827		אברהם אדנסטר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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

מטרת התכנית, פיצול מגרש 26 במושב בקוע לשני מגרשים חדשים, ובנית מגורים לבן ממשיך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - מ"מגורים" ע"פ מי/510 ל"מגורים בישוב כפרי" ול"מגורים".
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן:
 2. קביעת בינוי למגרש החדש בהתאם לנספח בינוי ולתשריט.
 - ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - ד. קביעת אחוזי בניה לכל תא שטח.
 - ה. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה חדשה, בהסכמת הבעלים..

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.724

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	225			225	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מס' יח"ד	בישוב כפרי
	225			225	מ"ר	מגורים
	1			1	מס' יח"ד	

סה"כ 3 יח"ד בשני מבנים, כקבוע במי/200 ב'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים חריגת בניה להריסה	תאי שטח	יעוד
		1
	2	מגורים

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים 4.1

שימושים 4.1.1

מגורים

- א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
- תותרנה תוספות בנייה במפלס $+0.00$, לשם הקמת יחידת דיור אחת בלבד, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
- (1). תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס המועצה האזורית או מי מטעמו, וקבלת אישורו.
 - (2). הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה האזורית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
 - העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - (3). תאום תשתיות עם מהנדס המועצה האזורית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ו. חניה:

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש בלבד.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

ז. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח. שלבי ביצוע:

1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

4.2 מגורים בישוב כפרי

א. ההוראות ל"אזור מגורים" בתכנית מ/510 יחולו על יעוד זה בכפוף לשינויים הבאים:
תותר בנית 2 יח"ד בלבד על תא שטח 1, במבנה אחד-יח"ד אחת לבעל הנחלה ויחידת הורים.

ב. שטחי הבניה, קוי הבנין, גובה המבנה ומס' הקומות יהיו כמפורט בטבלה מס' 5 שלהלן:

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד מספר בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	אחוזי	צנדי- ימני	צנדי- שמאלי	קדמי				מתחת לקניסה	מעל לקניסה	שטחי בניה כ"ס	שרות			
	500 מ"ר		1		4.56 מ' -	2	11.3%	255		30	225	2240	1	מגורים בישוב כפרי
	כמסומן בתשריט				בנספח מס' 1.	1	50%	255		30	225	502	2	מגורים בנחלה

בעל משק ויח' הורים במבנה אחד.

הערות לטבלה:

יטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי החניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $155.10 = +0.00$ כמצויין בנספח מס' 1.

6. הוראות נוספות


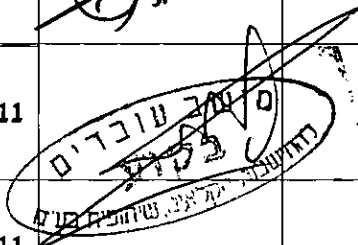

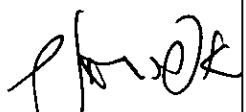
לא רלוונטי

7. מימוש התכנית

7.1 זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-5 שנים מיום אישורה.

8.0 חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/3/11			033484551	אלוני סיני	מגישי התכנית
23/3/11					בעלי הזכויות בקרקע
23/3/11				מושב בקוע 27-06-2011	
23/3/11				עמליה אברמוביץ, מתכנתת המעוז אלוני סיני"י - מחוז ירושלים	
23/3/11			09173535	חנה אפרת	עורך התכנית

אין לנו התנגדות טקדונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה כפיסה אישור ושניהם התכנון המוסמכות. מנהל מקרקעי י"א ליום התכנית או לכל על ענין אחר שיטח התכנית כל ענין זה רוקצה השטח וישראל וזמנתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הידון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקת ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או נדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגוף למפתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.