

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

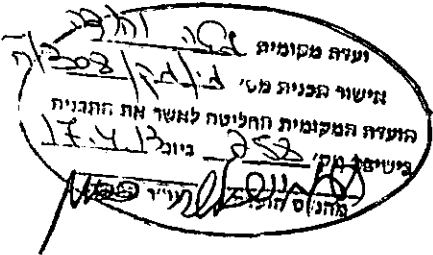
הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/מק/308 ח'

שם תוכנית: שינוי קו בניין במושב בית נקופה 14

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: מועצה אזורית מטה-יהודה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| | |
|  <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' מי/מק/308 ח' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבת חק' 252 ביום 17.4.13 מנהל/ס' הו"ב/י"ד</p> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

במושב בית נקופה שבהרי יהודה במגרש מס' 14, קיים בית עיקרי ובסמוך אליו (בצד המזרחי) קיים מבנה אשר שימש במקור לול. מרחק מבנה הלול סמוך מאוד לחלקת המגורים. מטרת הבקשה היא לשנות את קו הבניין הקדמי על-מנת לאפשר העמדת הבית לבן הממשיך רחוק מהלול ככל האפשר, בשל סיבות של רעש ומטרדים אחרים. בנוסף יש לציין שחלקה 135 הסמוכה לקו הבניין המבוקש הינה ביעוד של שטח ציבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • שינוי קו בניין קדמי | <ul style="list-style-type: none"> שם התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| <ul style="list-style-type: none"> • מי/מק/308 ח' | <ul style="list-style-type: none"> מספר התוכנית | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 1,769 מ"ר | | <ul style="list-style-type: none"> 1.2 שטח התוכנית |
| <ul style="list-style-type: none"> מתן תוקף | <ul style="list-style-type: none"> שלב | <ul style="list-style-type: none"> 1.3 מהדורות |
| <ul style="list-style-type: none"> 1 | <ul style="list-style-type: none"> מספר מהדורה בשלב | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 18.6.2013 | <ul style="list-style-type: none"> תאריך עדכון המהדורה | |
| <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת | <ul style="list-style-type: none"> סוג התוכנית | <ul style="list-style-type: none"> 1.4 סיווג התוכנית |
| <ul style="list-style-type: none"> • כן | <ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| <ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית | <ul style="list-style-type: none"> מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | |
| | <ul style="list-style-type: none"> לפי סעיף בחוק | |
| <ul style="list-style-type: none"> 62 א(א) סעיף קטן 4 | <ul style="list-style-type: none"> היתרים או הרשאות | <ul style="list-style-type: none"> היתרים או הרשאות |
| <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. | <ul style="list-style-type: none"> סוג איחוד וחלוקה | |
| <ul style="list-style-type: none"> • לא | <ul style="list-style-type: none"> האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
- קואורדינטה X 212/225
קואורדינטה Y 634/775
- 1.5.2 תיאור מקום מושב בית נקופה מגרש 14
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מטה יהודה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30484 | לא מוסדר | חלק מחלקה | 5 | |
| 30483 | • לא מוסדר | • חלק מחלקה | 4 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|----------|--|--------------------|-------------------------------|
| מ.י/200 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ.י/200 למעט הוראות תכנית זו. | 2578 | 1.11.79 |
| מ.י/במ/308 | • כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ.י/308 למעט הוראות תכנית זו. | 5490 | ז' בשבט התשס"ו 5.2.2006 |
| מ.י/200 ב' | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ.י/200 ב' למעט הוראות תכנית זו. | 5306 | 21.6.2004 |

)

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|----------------|
| | | משכית לוי מלכה | 12.9.11 | | 20 | | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | משכית לוי מלכה | 12.9.11 | 1 | | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל | גוש / חלקה(י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-------------------------|------------|-------------|-----|-------|----------------|
| ל.ר. | אסתר ששון | 000437285 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | בית נקופה 14 | 08-6295506 | 052-6091545 | | | 30484 30483 |
| | מושב בית נקופה | | | מושב בית נקופה | | בית נקופה ד.נ הרי יהודה | | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|--------------|------------|-------------|-----|-------|
| ל.ר. | אסתר ששון | 000437285 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | בית נקופה 14 | 08-6295506 | 052-6091545 | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|-------------------|------------|-------------|-----|-------|
| ל.ר. | אסתר ששון | 000437285 | ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | בית נקופה 14 | 08-6295506 | 052-6091545 | | |
| ל.ר. | מושב בית נקופה | | ל.ר. | | | מזכירות בית נקופה | | | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|-------------------------|-----------|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| • עורך ראשי | אדריכל | 25710057 | 108221 | ל.ר. | ל.ר. | מסילת ציון 199 | 077-5040310 | 050-5263004 | 077-5040310 | Tsion198@walla.com |
| • מודד | עלי מנסרה | 066394800 | 1285 | ל.ר. | ל.ר. | ת.ד 3325 אום אל פאחם | | 052-3350936 | | |

)

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קו בניין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי קו בניין מערבי מ- 3.50 מ' ל 1 מ'
2.2.2 מתן זכות שימוש בשטח פרטי פתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

1.769 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|--------------------------------|-----|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | | | ללא שינוי | ע"פי תכנית מי/במ/308 מי/200/בי | מ"ר | מגורים |
| | | | ללא שינוי | ע"פי תכנית מי/במ/308 | מ"ר | שטח פרטי פתוח |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| יעוד | תאי שטח | תאי שטח כפופים |
|------|---------|----------------|
| | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|--------------|
| שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי | 4.1 |
| שימושים | 4.1.1 |
| עפ"י תכנית מ.ב.מ/308 "איזור חקלאי ב" | |
| הוראות | 4.1.2 |
| קווי הבניין יהיו ע"י המסומן בתשריט וכל יתר ההוראות יהיו עפ"י תכנית מס' מ.ב.מ/308 "איזור חקלאי ב" | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (% משטח תא השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | קווי בנין (מטר) | | | אחורי |
|-------------------|------------|----------------------------|----------------------|------|-------|------|-----------------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|--------------------|-----------|-------------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | קדמי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | |
| מגורים בישוב כפרי | 14 | 1,769 | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | . | ע"פי המסומן בתשריט | ע"פי המסומן בתשריט | ע"פי המסומן בתשריט | ע"פי המסומן בתשריט |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

• זכויות הבניה הינם עפ"י תכנית מ.ב.מ/308

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

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

6.2. חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3. פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קוי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
 ד. בתזית הקדמית בה קו הבנין הינו 1 מ', תבנה גדר בגובה של 1.50 מ' מעל פני הקרקע הסופית. הגדר תבנה בגובה של 1 מ' מבניית בלוק או אבן ו 50 ס"מ נוספים יהיו גדר סבכה.

6.4. שיפוי

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

6.5. תשתיות

תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. חניה בתוך המגרש בהתאם לתקן בתוקף במועד הגשה להיתר ולפי המסומן בתשריט, שטח זה אינו כלול במניין אחוזי הבניה.

6.6. שטח פרטי פתוח.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ותחום בירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון, הקמת מתקני מחנאות לרווחת הציבור. במגרש 135 יותר מעבר כלי רכב לשירות מגרשים מצרניים.

6.7. הוראות בנושא עתיקות

- 6.7.1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בנינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להטיל שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
 6.7.2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2456/0 "בית נקופה" י"פ: 3783 עמ' 3397 מיום 22.07.1990 הינו/הינם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

6.8 הוראות בנושא חשמל

- 6.8.1 **תשתיות קיימות:** באזור התכנית וסמוך לה ישנה מערכת קווי חח"י.
- 6.8.2 יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים.
- 6.8.3 **תנאי למתן היתר בניה יהיה –** תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
| ל.ר | ל.ר | |

7.2 מימוש התוכנית

מייד.

8. חתימות

| תאריך | חתימה | שם תאגיד / רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מגיש התוכנית |
|---------|--|------------------------|-----------|----------------|-----------------------|
| 18.6.13 | | ל.ר | 000437285 | אסתר ששון | מגיש התוכנית |
| | בית נקופה מל"ב. עובדים להתיישבות שנתופית מע"מ | | | מושב בית נקופה | |
| 18.6.13 | llc.k | ל.ר | 000437285 | אסתר ששון | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| 18.6.13 | llc.k | ל.ר | 000437285 | אסתר ששון | בעלי עניין בקרקע |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 18.6.13 | חשבת לוי חלכית גבעת ישעיהו מספר רחוב 73 054-640273 108221 | ל.ר | | | עורך התכנית |

17-09-2013

עמליה אביב
רשות מקרקעי ישראל - מנהל מסקי ירושלים

הודעה בקיום הסכם כאמור והוא זכותנו לבטל בכל רגע את ההסכם על ידי שרש מתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח, והוא שכן החלטתי לתקן את עסקי משקל מוסדות מבט תכנון

בנין חשטח הכלול בתכנית אין בחתימתו על התכנית חכרה או

אין בני החלוקה עמיתות לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתו תהיה לצרכי תכנון בלבד.

בית נקופה כחלק מהקנות כל זכות כיום התוכנית או כל בעל ענין אחר

בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה חשבת כל בעל זכות בשטח

הקנות והוא כל רשות מוסמכת לפי כל צו או ועשה על ידינו הסכם

למשל תהיה שטח מוגדר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם

בנין חשטח הכלול בתכנית אין בחתימתו על התכנית חכרה או