

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
20.06.13

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/300/א/8

שם תוכנית: תוספת קומה ויח"ד במגרש מס' 11ט עין נקובה

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.06.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ענת גלבץ</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מס' התכנית : מ/300/א/8 ;
שם התכנית : הגדלת אחוז בניה במגרש מס' 11 ט עין נקובה.

המגרש הוא בבעלות פרטית.
הזכויות המותרות לבניה באזור מגורים ב' בעין נקובה עפ"י תכנית המתאר מ/300/א' הן 80% שטח עיקרי ו-20% שטח שירות (סה"כ 100%) ב-3 קומות+ יציאה לגג.
הבנין הקיים הוא בן 2 קומות והוא מנצל כ-73% שטח עיקרי וכ-9% שטח שירות.
תכנית הבנין חופפת בקירוב את קוי הבנין המותרים ולא ניתן למצות בהם במסגרת 2 הקומות את יתרת אחוזי הבניה. מצד שני, תכנית המתאר המאושרת מתירה כאמור, להקים באזור מגורים זה (ב'), בנינים בני 3 קומות ועוד יציאה לגג, ורוב הבתים בסביבה בנויים במתכונת זו.
בעלי הזכויות מבקשים להקים גם את הקומה השלישית ככל הבתים האחרים בסביבה, אלא שאחוזי הבניה הנותרים אינם מספיקים לשם כך. לפיכך מבוקשת הגדלת אחוז הבניה של השטח עיקרי ב-30% ושל שטח השירות ב-2%.
הבנין הקיים הוא בן 3 קומות, כאשר שתי קומות וקומת המרתף בנויות בהתאם להיתר מס' 22568, שהתקבל מהועדה המקומית מטה יהודה בשנת 2007. הקומה השלישית מיועדת להכשרה.

עורך התכנית : אלרם שחר, אדריכל ומתכנן ערים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת קומה ויח"ד במגרש מס' 11 ט עין נקובה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מ/300/א/8

מספר התוכנית

400 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

20/06/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• ל.ר.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 211650
קואורדינטה Y 633400

1.5.2 תיאור מקום כתובת רחוב האפרסק 11, עין נקובה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. מטה יהודה

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים עין נקובה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורטם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30491	• מוסדר	• חלק מהגוש		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/300/א'	• שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/300/א' ממשיכות לחול	5432	31/8/2005
מ/892/א'	• שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/892/א' ממשיכות לחול	5308	27/6/2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	7.12.10		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	7.12.10	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	7.12.10	1		1:100	• מחייב חלקית	נספח בניוי
	ועדה מחוזית	מוחמד עמרו	25.12.12	1		1:250	• מחייב	נספח תנועה וחניה

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.

- נספח הבינוי מחייב לעניין מס' יחידות דיור, שטחי בניה, גובה בניין, קווי בניין, מפלס 0.00, מס' קומות

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 (-)
	מוחמד חדידי	980697907				רח' האפרסק 11 עין נקובה	057-7769527				

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים		מוחמד חדידי	980697907			רח' האפרסק 11 עין נקובה	057-7769527			
• בעלים		וויסאם חדידי	029872546			רח' האפרסק 11 עין נקובה	057-7769527			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
עורך ראשי	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 ומתכנן ערים	א לרם שחר	00760597-5	12755			רח' יואל 5 תל אביב 62595	03-6040190	054-4739387	03-5444783	elram@012.net.il
• מודד	מודד מוסמך	פאדי סאפיה		1089			נצרת 107.3		052-2266447		fadi-s0@bezeqint.net

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
"החוק"	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו, והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או שיתוקנו בעתיד
התכנית	תכנית מס' מי/300/א/8 זו כולל תשריט הוראות ונספח.
רשות מקומית	המועצה האזורית מטה יהודה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה
גבול תכנית	מסומן בתשריט בקו כחול עבה רציף.
גבול תכנית מאושרת	מסומן בתשריט בקו כחול עבה מקווקו.

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**

תוספת קומה ויחיד למבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם לסך של 769 מ"ר מתוכם 500 מ"ר עיקרי ו269 מ"ר שירות וחניה.
2. הגדלת מס' יחיד מ-2 ל-4.
3. שינוי קווי הבניין.
4. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
5. קביעת הוראות בינוי.
6. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בגין חנייה בקומת עמודים.
8. קביעת הוראות בגין קווי בניין.
9. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.4 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר		500 מ"ר	+180	320	מ"ר	מגורים
עפ"י תב"ע מס' מי/300/א'	ל"ר	4	+2	2	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			לי"ר	1	מגורים ב'

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	400	מגורים ב'		100	400	מגורים ב'
100	400	400		100	400	סה"כ שטח התוכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם יעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים, חניה פרטית
4.1.2	הוראות
א.	גובה תקרת מרתף יהיה 2.30 מ' או פחות מעל פני הקרקע הסופית.
ב.	קומת מרתף בגובה פנימי מירבי נטו של 2.20 מ' לשימוש של מחסן, חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב.
ג.	שטח מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ושטח חניה במרתף יהיו בנוסף לשטח השירות הרשום בסעיף 4.1.2 ב. דלעיל.
ד.	קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
ה.	חניה: מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית, ובהתאם לנספח הבינוי.
ו.	היטל השבחה: א. הוועדה 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.
ז.	תנאים להיתר בניה: א. תיאום התכנון והעיצוב של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. השלמת ציפוי האבן על עמודי התמך של הבנין. ה. פינוי פסולת הבניין הקיימת בשטח, לאתר פסולת מאושר. ו. נטיעת עצים בתחום התכנית בתיאום עם פקיד היערות ומהנדסת הועדה המקומית.
ח.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.
ט.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
י.	קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.
יא.	סטייה ניכרת: <ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. • מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב –

<p>2002.</p> <ul style="list-style-type: none"> • קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. • מספר הקומות בתכנית זו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. • מפלס ה 0.00 כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002. 	
<p><u>תוספת בניה על גג בנין משותף:</u></p> <p>א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'.</p> <p>ב. תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבנין.</p>	יב.
<p><u>חלחול מי נגר:</u></p> <p>ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	יג.
<p><u>רישום:</u></p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	יד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	'מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה (כוללים %)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי					
			מתחת לכניסה הקובעת			מעל מפלס לכניסה הקובעת									מטח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי				
			עיקרי	למרפסות מקורות	שרות	ממ"ד	עיקרי	שרות														חניה			
מגורים ב'	1	400	445	55	39	38	-	49	143.60	769.60	192.4	4	6.4	55%	14	3	1 (מרתף)	4	1.80	2.75	3.75				

1. הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו לרבות מרחבים מוגנים ושטחי חנייה בכפוף לסעיף 4.1.1.ה לעיל ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות

לא רלוונטי.

7. ביצוע התוכנית


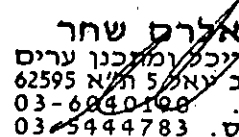

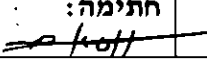
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התוכנית

מידי

8. חתימות

תאריך: 20/6/13	חתימה: 	שם: מוחמד חדידי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 20.06.2013	חתימה:  אלרס שחר אדוויזר ומתכנן ערים רחוב עמל 5 ת"א 62595 טל. 03-6240100 פקס. 03-5444783	שם: אלרס שחר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20/6/13	חתימה: 	שם: מוחמד חדידי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 20/6/13	חתימה: 	שם: וויסאם חדידי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	