

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0202101

מק/278/ג שינוי קוי בניין במושב מטע 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

ועדה מקומית להגנת ירושלים  
אישור תכנית מס' 151-0202101  
מועדת המקומית החליטה לאשר את התכנית  
מישיבה מס' 173  
יו"ר הועדה

מ. י. א. ג.  
מושב עובדים להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להסדיר את קווי הבניין למבנים הקיימים בנחלה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מק/278/ג שינוי קוי בניין במושב מטע 17

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0202101 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.825 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 205850

קואורדינטה Y 624825

1.5.2 תיאור מקום משק 17

1.5.3 השויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29802	מוסדר	חלק	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מ/ במ/ 278 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ במ/ 278 / א. הוראות תכנית מ/ במ/ 278 / א תחולנה על תכנית זו.	4767	3862	15/06/1999



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה קנו				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		משה קנו			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:100		12/06/2014	משה קנו		12/06/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:100		12/06/2014	משה קנו		12/06/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רחל ליברטי			מטע	(1)	17 א	077-5040310	077-5040310	eliavuvel@ hotnail.co

תכנון זמין  
הדפסה 18

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז ישוב.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רחל ליברטי			מטע	(1)	17	077-5040310	077-5040310	

(1) כתובת: רחוב האלה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רמי רשות מקרקעי ישראל	0	רמי	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318888	

(1) כתובת: רחוב יפו 216.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	משה קנז	6764	פרטי	מסלת ציון	מסילת ציון		02-9917868		tsion198@wa lla.com

תכנון זמין  
הדפסה 18

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 18

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**

שינוי קוי בנין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קוי בנין על פי המסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.825

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר				450	זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מס מ/במ/278א

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

• נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים בישוב כפרי	17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים באיזור כפרי	450	100
סה"כ	450	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,825.61	100
סה"כ	1,825.61	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
השימושים יהיו על פי הוראות הבניה של תכנית מס.מ/במ/278א	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>תכנית בינוי</b>	<b>א</b>
הוראות התכנית יהיו על פי תכנית מ/במ/278א למעט קוי הבניין	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) תכנון זמין מונה הדיפסה 18	(4)	(4)	(3)	2	(2)			(1)	(1)	1824	17	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

\* קווי הבנין יהיו על פי על פי המסומן בתשריט

וכל יתר זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מס.מ/במ/278א

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מאושרת מס.מ/במ/278א.

(2) מספר היחידות יהיה על פי זכויות הבניה אשר בתכנית מאושרת מס.מ/במ/278א.

(3) קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.

(4) קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בינוי**

הוראות הבניה יהיו על פי תכנית מס.מ/במ/278א

**6.2 הוראות בינוי**

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.  
 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.  
 3. מבקש ההיתר בניה, יבצע ע"ח וע"י את תכנון הדפסה 18 תכנון זמין  
 4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר

**6.3 עתיקות**

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. 100

**6.4 חניה**

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

**6.5 חשמל**

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. 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.

**6.6 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 תשתית) 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 וכיוצא בזה בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

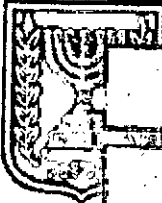
**6.7 כתב שיפוי**

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.

**6.8 היטל השבחה**

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

3 שנים מיום קבלת היתר בניה	
----------------------------	--




מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

8. חתימות

 תאריך: 28/12/2014 חתימה:	שם: רחל ליברטי שם ומספר תאגיד:	סוג:	מגיש התכנית
	תאריך: 28/12/2014 חתימה:	שם: רחל ליברטי שם ומספר תאגיד:	סוג:
תאריך: 28/12/2014 חתימה:	שם: רמי רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רמי 0	סוג: בבעלות מדינה חתימה:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 28/12/2014 חתימה:	שם: משה קנו שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: עורך ראשי חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

אישור רשויות המוסמכות.  
 אין בה כדי להקטות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בטעם התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים  
 בינו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
 הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק: ייחוד בזה כי אף נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

05-01-2015

בגין השכיה הכליל הזכרון אין כחוינו על ההכרזה או  
 הודאה בקיום הסכם. אמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאותו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**מנחם וייס, ראש ענף תכנון**  
 ממ"י-מוחזר ירושלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18