

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 15106

# הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0304873

שינוי קווי בניין במושב בית נקופה 103 והוראות לשימור מבנה קיים

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

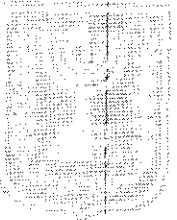
ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 151-0304873  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 283  
תאריך 6.4.2016  
מחוז הירושלים  
מס' 111  
לשירות הציבור

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 151-0304873  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 283  
תאריך 6.4.2016  
מס' 111  
יו"ר הוועדה המקומית  
יו"ר הוועדה המקומית  
מחוז הירושלים

~~מחוז הירושלים  
מס' 111  
מס' 111  
מס' 111  
מס' 111  
מס' 111~~

## דברי הסבר לתכנית

במגרש 103 שבבית נקופה קיים בית ערבי בשטח של כ-60 מ"ר המבנה משיק לגבול בצד הדרום מזרחי של המגרש ולקוי הבניין הקיימים, יש צורך בהקטנת קווי הבניין על מנת לאפשר גמישות תכנונית רחבה יותר לבניית בית המגורים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בניין במושב בית נקופה 103 והוראות לשימור מבנה קיים

מספר התכנית 151-0304873

1.2 שטח התכנית 0.468 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 13, 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

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 212000

קואורדינטה Y 634000

1.5.2 תיאור מקום בכניסה לשוב הוותיק סמוך למכולת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ישוב ותיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30483	לא מוסדר	חלק	1	

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1979	284	2578	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/200 למעט נושא קווי הבניין	שינוי	מ/200 ✓
11/03/1998	2911	4628	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/במ/308. הוראות תכנית מ/במ/308 תחולנה על תכנית זו. למעט נושא קווי הבניין	כפיפות	מ/במ/308

הערה לטבלה:

זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מס.מ/במ/308 למעט נושא קווי בניין

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	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	1	25/05/2015	משה קנו	07/09/2015		לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	25/05/2015	משה קנו	07/09/2015		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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	פרטי	משה קנז	6764		מסלת ציון	הר יעלה ) (1	199	077-5040310	077-5040310	tsion198@w alla.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : הרחבה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב חיוני			בית נקופה	(1)	103	050-6282102	077-5040310	

(1) כתובת : ישוב ותיק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יעקב חיוני			בית נקופה	(1)		050-6282102	077-5040310	

(1) כתובת : ישוב ותיק.

**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	077-5040310	tsion198@wa lla.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

1. שינוי קווי בניין במגרש ושימור מבנה קיים

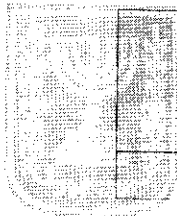
### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין על פי המסומן בתשריט
2. מתן הוראות והנחיות לשימור מבנה קיים



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.468
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			-1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
			-220	220	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

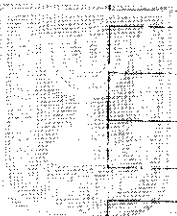
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה לשימור	מגורים	103
קו בנין עילי	מגורים	103

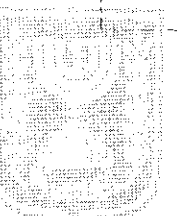


#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי ב מיוחד	220	100
	220	100
סה"כ		

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	468.26	100
	468.26	100
סה"כ		



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מילבמ 308 מיעוד "איזור חקלאי ב מיוחד"
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עפ"י תכנית מילבמ 308 ביעוד "איזור חקלאי ב מיוחד"</p> <p>למעט ההוראה הבאה:</p> <p>1. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט</p>
ב	<p>בנין לשימור</p> <p>לא יותר כל שימוש במבנה לשימור</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	9.5	1	2	1	2	468	103	מגורים	מגורים
(4)	1	2	(4) 2	2			(2)	(3)	(2)				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

כל זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מספר מיובמ 308 למעט קווי הבניין

\*. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומה: קומה 2, הערה: על פי תכנית מס. מיבמ 8.

(2) על פי תכנית מס. מיבמ 8.

(3) על פי תכנית מס. מיובמ 308.

(4) על פי המסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות הבניה יהיו על פי תכנית מס.מ.י.אבמ/308</p>
6.2	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>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"י וע"י את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו ע"י וע"י המבקש לשביעות רצון מהנדס הועדה. 4. לא ינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר</p>
6.3	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט שפרטיו מפורטים להלן 2456/0 "בית נקופה" י"פ: 3783 עמ" 3397 מיום 22/07/1990 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.                  2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.                  3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה: חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"י תנאי רשות העתיקות.                  4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.4	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניות יהיו בתחום התכנית.</p>
6.5	<p><b>חשמל</b></p> <p>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"י 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.</p>
6.6	<p><b>בנין לשימור</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כמסגרת בצבע סגול הינו מבנה לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות: א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p>

<b>6.6</b>	<b>בנין לשימור</b>
	<p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי</p> <p>לרבות סוג האבן, כתובות, תבליטים, סיתות, כחול, סורגים, גדרות ושערים</p> <p>ג. קווי הבניין החדשים של המגרש יהיו עפ"י הקירות החיצוניים של המבנה לשימור וכל יתר קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>ה. לא יותר כל שימוש במבנה לשימור</p> <p>ו. שטח המבנה לשימור לא יכלל במניין שטחי הבניה המותרים על פי תכנית מס. מ/במ/308</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>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 וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>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.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>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.</p>

**7. ביצוע התכנית**

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

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

3 שנים מיום מתן היתר הבניה

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b> משה קנז שם ומספר תאגיד:	<b>שם:</b> משה קנז שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימה:
<b>יזם</b> שם ומספר תאגיד:	<b>שם:</b> יעקב חיוני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> תאריך: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b> שם ומספר תאגיד:	<b>שם:</b> יעקב חיוני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר תאריך: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימה:
<b>עורך התכנית</b> משה קנז שם ומספר תאגיד:	<b>שם:</b> משה קנז שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי תאריך: <i>[Handwritten Signature]</i> חתימה:

בית נקופה  
 מושב עובדי  
 להתיישבות שיתופית בע"מ