

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0697219

עמינדב 209 - תוספת זכויות בניה, הוספת קומה ושינוי קווי בניה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניה, הוספת קומה ותוספת זכויות בניה. בתכנית בסמכות ועדה מקומית. כמו כן התכנית מציעה גישה לחלק התחתון של המגרש לטיפול וטיפוח באזור זה. עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א 1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 4, ו 17, 7% משטח המגרש שהם 35.28 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עמינדב 209 - תוספת זכויות בניה, הוספת קומה ושינוי קווי בניה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

151-0697219

מספר התכנית

0.504 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות 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

213919 קואורדינאטה X

629002 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עמינדב 209

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: עמינדב

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29638	מוסדר	חלק		47

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
09/08/2001	3522	5009		החלפה	מי/ 820



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 42 18/03/2019	אילנה הדר	18/03/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 48 18/03/2019	אילנה הדר	18/03/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	שי גד			עמינדב	(1)		050-7284929		shay_gad@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמינדב 209.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שי גד			עמינדב	(1)		050-7284929		shay_gad@hotmail.com

(1) כתובת: עמינדב 209.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	(1)		03-6810616	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	יורי סלונין	1112		בית שמש	(2)		02-9910093		slonin.y@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: בית שמש הרטוב 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

תוספת ושינויים בבית המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין.

2. הוספת קומה.

3. תוספת זכויות בניה עד 7% משטח המגרש שהם 35.28 מ"ר.

4. הוראות בינוי.

5. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	209

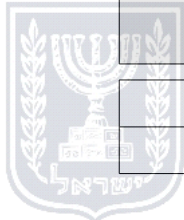
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	504	100
סה"כ	504	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504	100
סה"כ	504	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 3. חנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>נספח הבינוי הינו מנחה והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. במסגרת הגשת תכנית הבינוי לאישור ועדה מקומית, כתנאי להוצאת היתרי בנייה, ניתן לסטות מנספח הבינוי:</p> <p>א. ניתן לבנות בניין מדורג ולפצל את מפלס 0.00+ בהפרש של 1.5 מ'. ב. ניתן לשנות את מפלסי 0.00+, עד 50 + ס"מ או 50- ס"מ.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. 2. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p> <p>ג</p> <p>מרתפים</p> <p>תותר קומת מרתף עבור ממ"ד אשר ניתן לבנות גם בכל מפלס ממפלסי הבנין, חדר הסקה ומחסן בשטח של עד 30 מ"ר מתחת לקומת מגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי, למעט בממ"ד, לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p> <p>ד</p> <p>גגות</p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג שטוח, לא יעלה על 7.5 מ' מעל למפלס 0.00. גובה מירבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים, לא יעלה על 4.9 מ'. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים הקיימים או המאושרים בהיתר בעת הפקדת תכנית זו.</p> <p>ה</p> <p>חניה</p> <p>בכל מגרש למגורים ניתן לבנות חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר כשטח שירות, בגובה נטו של</p>

4.1	מגורים א'
	<p>עד 2.2 מ'. באישור הועדה המקומית תינתן בניית חנייה בקו בניין "0" בחזית הקדמית והצידית. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים הקיימים או המאושרים בהיתר בעת הפקדת תכנית זו.</p> <p>א. בכל בקשה להיתר בנייה, בכל אחד מהשימושים, יפורטו מקומות החנייה בהתאם לתקן החנייה ע"פ תקנות התכנון והבנייה, אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מקומות החנייה יוכשרו בתחום שטחו של מבקש ההיתר ועל חשבונו.</p> <p>ג. לא יותר השימוש בבניין שעבורו הוצא ההיתר לפני שסדרי החנייה יהיו קיימים בפועל, בהתאם לתכנית המאושרת ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. חומרי גמר:</p> <p>בבקשה להיתר בנייה, יפורטו מחומרי גמר החזיתות, גדרות וגווניהם, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. גגות:</p> <p>1. בבקשה להיתר בנייה, יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה, או הסתרתם בצורה נאותה (כולל דודי שמש).</p> <p>ג. מזגנים:</p> <p>1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין, שתהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה, ובתנאי שיוסותרו ע"י אלמנט עיצובי שיוגדר בתכנית.</p> <p>2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים, רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג, במפלס הקרקע או על המרפסת, ובלבד שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.</p> <p>ד. דודי שמש:</p> <p>יחוייב שילוב הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין לפי המסומן בתשריט.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישורה, ע"י הועדה המקומית, של תכנית פיתוח לתת אזור המגורים בשלמותו בו נמצא המגרש, התכנית תעשה בק"מ 1:500 לפחות ותכלול:</p> <p>1. כבישים, תיעול, ביוב, מים, חשמל, גז, תקשורת.</p> <p>2. פיתוח נופי: מפלסי 0.00, גדרות, כניסות לחנייה, מיקום מתקני אשפה ופילרים, גינון ונטיעות בשטחים הציבוריים והכבישים.</p> <p>3. עבודות עפר: התשריטים הנ"ל יהיו בקנ"מ 1:500 לפחות ויכללו בין היתר:</p> <p>א. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודה חפירה או מילוי.</p>



4.1

מגורים א'

- ב. ציון מפורט של עצים המיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח.
- ג. קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח, לצורך מילוי משטחי המילוי עם גמר העבודה.
- ד. איסור של עבודות מילוי ללא קיר תומך, בשטח ששיפועו עולה על 25%.
- ה. איסור פינוי עפר משטח האתר, במידה ויהיו עודפים, יקבע אתר לסילוקם על דעתו של מהנדס הועדה המקומית, ויהיה חלק מהתכנית לעבודות עפר.
- ו. בכל מקום בו קיימת סכנה של היווצרות דרדרת במדרונות ולאורך כל שולי עבודות העפר, יש לנקוט באמצעים הבאים:
- טרם ביצוע העבודה, יוקם מחסום לדרדרת ע"י קירות תומכים בקצה תחום העבודה לאורך קווי הדיקור של מילוי עד פני השטח הטבעיים.
- מחסומי קירות תמך יסומנו בתשריט הפיתוח שיהיה חלק בלתי נפרד של בקשת ההיתר וילווה בהוראות מתאימות.
- ז. גמר קירות תומכים מאבן מקומית, וגובהם לא יעלה על המופיע בנספח הבינוי, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ- 0.7 מ' ושיכלול ערימת עפר לצמחים.
- ח. שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת החישוף נטיעה וזריעה של צמחייה בעיקר ממוצא מקומי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
5	3.5	4	4	2	1	295.28	30		30	235.28	504	מגורים א'	

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:

ממ"ד לא חייב להבנות במרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

6.2 כתב שיפוי

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

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.