

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1059294

הגדלת זכויות בניה בהרחבת יחידת דיור ברחוב האגוז 226 מושב עמינדב

ירושלים

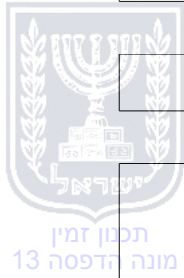
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005206968/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה לצורך הסדרת מצב קיים, תוך כדי תוספת קומה, הגדלת גובה הבניין ממפלס הכניסה ושינוי קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הגדלת זכויות בניה בהרחבת יחידת דיור ברחוב האגוז
226 מושב עמינדב

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
151-1059294

שטח התכנית
0.490 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

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

קואורדינאטה X

213700

קואורדינאטה Y

629175

מושב עמינדב מגרש 226.

1.5.2 תיאור מקום

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עמינדב	עמינדב	226	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29944	לא מוסדר	חלק	16	
29945	לא מוסדר	חלק	94	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>200 מ' /</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מ' / 200 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	2578	284		15/11/1979
<u>820 מ' /</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מ' / 820 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	5009	3522		09/08/2001
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018



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				אבירם בוטבול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם בוטבול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	15/03/2023	אבירם בוטבול	10: 14 17/03/2023	תשריט מצב מאושר	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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	דודו זכאי (1)			עמינדב		226			erez@art-arc.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האגוז 226 עמינדב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דודו זכאי			עמינדב	(1)	226			erez@art-arc.co.il

(1) כתובת: רחוב האגוז 226 עמינדב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול	109290	י.מ ארט אדריכלים בע"מ	מעלה החמישה	(1)		02-6738050		avirambotbol@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לואי בשיר	1174	סלמן מדידות	ירושלים	דרך בית חנינא	7			s_a490@yahoo.com
מתכנן הנדסאי	מתכנן	אלון יפרח	32614	י.מ ארט אדריכלים בע"מ	מעלה החמישה	(1)		02-6738050		alon@art-arc.co.il
מתכנן הנדסאי	מתכנן	ארז מזרחי	44924	י.מ ארט אדריכלים בע"מ	מעלה החמישה	(1)		02-6738050		erez@art-arc.co.il

(1) כתובת: קבוץ מעלה החמישה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחים עיקריים ב-7% לתכנית בסמכות מקומית. בהתאם לסעיף 62א (א) (17)ב לחוק התכנון והבניה.
- ב. קביעת הוראות לשינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(4)
- ג. קביעת הוראות לשינוי גובה הבינוי מעל למפלס הכניסה.
- ד. קביעת הוראות למספר קומות בהתאם לסעיף 62א(4)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	490.22	100
סה"כ	490.22	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2 שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן בתחומי ציור, פיסול, צילום ושימושים דומים.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. על פי הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. 2. יותרו שימושים תומכי תיירות בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים : א. במבנה המגורים בו יחולו השימושים המפורטים בתכנית זו ובתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי. לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים. ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך הכל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.	
גגות	ב
גובה מרבי של בניין עם גג שטוח, לא יעלה על 7.50 מטר מעל למפלס הכניסה הקובע 0.00. גובה מרבי של בניין עם גג רעפים משופע, לא יעלה על 6.50 מטר ממפלס הכניסה הקובע 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים, לא יעלה על 4.90 מטר.	
חניה	ג
פתרון החניה יהיה בתוך תחומי גבולות החלקה בלבד. כמו כן תותר גם חניה טורית. מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה על פי תקנות התכנון והבניה, אשר יהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר. מקומות החניה יוכשרו בתחום שטחו של מבקש ההיתר ועל חשבונו.	
סטיה ניכרת	ד
1. מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת התכנית) התשס"ב 2002. 2. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת התכנית) התשס"ב 2002.	
עיצוב אדריכלי	ה
א. חומרי גמר : בבקשה להיתר הבניה יפורטו מחומרי גמר החזיתות, גדרות וגווניהם לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. גגות : 1. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור מהנדס הועדה. 2. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה	

4.1

מגורים א'

נאותה.

ג. מזגנים :

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבניין שמהווה חלק מהבקשה להיתר בניה ובתנאי

שיוסותרו על ידי אלמנט עיצובי שיוגדר בתכנית.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר ובלבד שהמעבה לא יהווה מטרד אקוסטי.

קווי בנין

קווי הבניין בהתאם למפורט בתשריט

זכויות בניה מאושרות

יתווספו זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 4, תקנה ז' בתקנות חוק התכנון והבניה בנוגע לבליטות ועובי קירות.

תנאים למתן היתרי בניה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פ כל דין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מגדל מוחלט	מגדל	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	1	1	490	160	20	74.3	40	294.3 (1)	1	6.5	2	1	3.5	3.5	6	5

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר ניווד שטחים ממגורים לשימושים תיירותיים בסה"כ 70 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	לא יינתן היתר בניה באתר מוכרז אלה באישור רשות העתיקות. אתרים ארכיאולוגיים יגודרו על ידי היזם, הגידור יעשה בפיקוח של רשות העתיקות.
6.2	איכות הסביבה	תנאי למתן היתר בניה יהיה -התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בנושאים הבאים : יש להפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
6.3	תשתיות	בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו 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 וכדו' המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית לכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכדו' הנמצאים באותו השטח.
6.4	קולטי שמש על הגג	א. גגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע. ב. הצבת קולטים לדודי שמש לגגות שטוחים יהיו תחת מסתור. ג.כל פתרון תכנוני, בנוגע לקולטים לדודי שמש, טעון אישור של מהנדס המועצה.
6.5	כתב שיפוי	מגיש התוכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תוכנית זו ויחתום לשם כך כתב התחייבות מתאים שיומצא לו על ידי הוועדה.
6.6	אנטנות	לא תותר התקנת אנטנות מעל לגובה הגג

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא תותר ביצוע תכנית זו בשלבים. תכנית זו תבוצע בהינף אחד	
7.2	מימוש התכנית	

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13