

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0589010**

**הפרדת מגרש מנחלה מושב גבעת יערים 15**

**ירושלים**

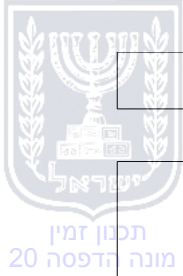
**מחוז**

**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

תכנית זו באה לפצל את נחלה מס' 15 כך שהשטח של 347.11 מ"ר יגרע מהנחלה לטובת מגרש למגורים אי' וכל זה על מנת לאפשר מגורים של שתי משפחות בקרקע בנפרד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שם התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק		
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מטה יהודה

**קואורדינאטה X**

208768

**קואורדינאטה Y**

632757

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב גבעת יערים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: גבעת יערים

**נפה**

ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת יערים	על כנפי נשרים	15	

**שכונה**

גבעת יערים נחלה 15

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31286	מוסדר	חלק	31	

**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 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635	27/12/2018
מ/י 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מ/י 200 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/200/ב ממשיכות לחול.	5306	3176	21/06/2004
מ/י במ/ 660	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י/מב/660 ממשיכות לחול.	4162	644	14/11/1993



**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				ליאה צור דדון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליאה צור דדון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/08/2019	ליאה צור דדון	19: 06 11/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/09/2019	ליאה צור דדון	18: 26 12/09/2019		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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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	שאלתיאל כלאף			גבעת יערים	(1)	15	052-2402859		shaltiel15@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: על כנפי נשרים 15 גבעת יערים.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרי כלאף			ירושלים	(1)	65	053-5383810		calafperi@gmail.com

(1) כתובת: יוסף צבי 65 ירושלים.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי (1)	15	02-5318706	02-5318858	
חוכר		שאלתיאל כלאף			גבעת יערים		15	052-2402859		shaltiel15@gmail.com

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל ירושלים.

(2) כתובת: על כנפי נשרים 15 גבעת יערים.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ליאה צור דדון	77896	ליה צור דדון אדריכלים	יגל	הדקל	25	08-8555188		LDA.Arc@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא (1)		02-5838502	02-2963602	mzd2005@yahoo.com

(1) כתובת: ת"ד 21464 דרך בית חנינא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הפרדת מגרש מנחלה ללא תוספת יח"ד וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

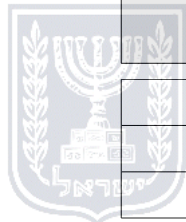
1. שינוי יעוד חלק מ"אזור חקלאי ב" לייעוד ל"מגורים א"
2. קביעת שימושים זכויות והוראות בניה לייעוד "מגורים בישוב כפרי"
3. קביעת שימושים זכויות והוראות בניה לייעוד "מגורים א"
4. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
6. קביעת הוראות בגין הריסה.
7. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
8. קביעת מס' יח' דיור ליחידה אחת בתא שטח 15B ולשתי יחידות בתא שטח 15A.
9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
10. קביעת שטחי בניה בהיקף של 160 מ"ר בתא שטח 15B, ושטחים לשימושי הנחלה כפי המוגדר בתכנית מי/200 ב בתא שטח 15A.
11. קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	15B
מגורים בישוב כפרי	15A

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
נחלה	5,152.13	100
סה"כ	5,152.13	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	347.11	6.74
מגורים בישוב כפרי	4,805.01	93.26
סה"כ	5,152.11	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידת מגורים אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. יותרו סככות או מחסנים בקו בניין 0 מ' על פי הקיים במדידה בלבד.</p> <p>2. קווי הבניין המצוינים בנספח הבינוי הממוקמים בין שני היעודים יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>3. נספח הבינוי מנחה ויחולו תקנות סטייה ניכרת בהתאם לסעיפי החוק 62א'.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב' בשוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יחידת מגורים אחת לבעל הנחלה וכן יחידה קטנה.</p> <p>שימושים חקלאיים למשק חקלאי.</p> <p>שטחי שירות למשק, כולל מרתף ומבנה בעל שתי קומות וגג.</p> <p>מבנים חקלאיים על פי מדיניות משרד החקלאות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותרנה שתי יחידות מגורים. שטחים לשימושי הנחלה כפי המוגדר בתכנית מי/200/ב בתא שטח 15A. קווי הבניין - בהתאם למסומן בתשריט מצב מבוקש.</p>
<b>ב</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>במידה וקיים מבנה ללא היתר ומצב זה מעכב ביצוע תכנית פיצול זו, יוסרו/יופסק השימוש במבנה לאלתר עד להוצאת היתר למבנה ו/או לשימוש.</p>
<b>ג</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. יותרו סככות או מחסנים בקו בניין 0 מ' על פי הקיים במדידה בלבד.</p> <p>2. קווי הבניין המצוינים בנספח הבינוי הממוקמים בין שני היעודים יהיו מחייבים וכל סטייה מהם תהיה סטייה ניכרת.</p> <p>3. נספח הבינוי מנחה ויחולו תקנות סטייה ניכרת בהתאם לסעיפי החוק 62א'.</p>
<b>ד</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות וכל העבודות הכרוכות בהן, בתוך תחומי המקרקעין.</p> <p>3. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום אשר יקבע ע"י הרשות.</p>
<b>ה</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	במקום בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ" קבוצת עצים

**מגורים בישוב כפרי****4.2**

להעתיקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה המקומית בתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	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			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	15B	347.11	140	(1) 20	1	(2) 8.5	2	(3) 1	(4) 3	3	3	4 (5)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	15A	4805.02	530 (6)	(1) 60	2 (7)	(2) 8.5	2	(3) 1	(8) 4	4 (8)	4	5 (8)	

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

**הערה ברמת הטבלה:**

א. קווי הבניין יהיו עפ"י הבנייה הקיימת במצב המאושר ולא ייחשבו כחריגה.

ב. כל בנייה עתידית תהיה עפ"י קווי בניין המוצעים בתוכנית זאת.

ג. קו בנין צדדי למבני שירות/עזר 3 מ' או עד 0 מ' בתנאי ניקוז גגות למגרש המבוקש והסכמת שכן.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) ניתן למקם שטח שירות במפלס המרתף. שטח מרחבים מוגנים עפ"י דרישות פיקוד העורף יהיו בנוסף לזכויות הבנייה.

(2) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) הוועדה רשאית לקבוע שטח המרתף.

(4) בהתאם למסומן בתשריט.

(5) קו בנין קדמי 4 מ' לבנייה עתידית. קו בנין קדמי למבנה קיים בהתאם למסומן בתשריט.

(6) 440 מ"ר בשני מבנים (כולל 50 מ"ר ליח"ד הורים) ועוד 90 מ"ר לשתי יחידות קייט..

(7) ועוד יח"ד הורים.

(8) או לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****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 הוראה אחרת מרשות העתיקות.

**6.2****חניה**

מקומות החנייה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוגש תוך 3 חודשים ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבון היזם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 2 לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום מיזם הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

**6.4****תשתיות**

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז וואו תא ביוב וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן על בעלי הזכות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, 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 השטח. במידה ותשתיות ראשיות של מי מבין החלקים המפוצלים עוברות בחלק המפוצל האחר, לא יחויבו אלו בהעתקה. כל צד יבצע את המוטל עליו בשטחו ועל חשבונם.

**6.5****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראת התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר הבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותה מקרקעין מהבעלים אשר הינה בתחומו, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. היטל ההשבחה ישולם על ידי יזם התכנית.

**6.6****הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וואו ירשמו ע"ש גבעת יערים וואו מועצה אזורית מטה יהודה וואו מדינת ישראל בהתאם.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ביצוע מיידי לעניין פיצול המגרש.

מימוש זכויות מתאפשר באופן מיידי ללא הגבלת זמן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20