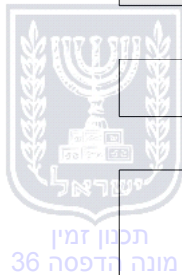


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0108738

מושב ישעי משק 81 - הפרדת מגרש מנחלה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2018

להפקיד את התכנית

07/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בעלי משק 81 מושב ישעי, מבקשים לחלק חלק מהנחלה למגורים אי על מנת ליצור חלוקת שטח הנחלה לשני מגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית מושב ישעי משק 81 - הפרדת מגרש מנחלה

**מספר התכנית** 151-0108738

**1.2 שטח התכנית** 7.175 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מחוזית

**לפי סעיף בחוק** ל"ר

**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

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
196541	קואורדינאטה X	
628748	קואורדינאטה Y	
	מושב ישעי משק 81	1.5.2 תיאור מקום

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: ישעי

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
5989	מוסדר	חלק		74

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 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 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
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מי/200 ממשיכות לחול	שינוי	מי/ 200
27/09/1998	18	4684	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מי/מב/725 ממשיכות לחול	שינוי	מי/ במ/ 725



**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				אילנה הדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילנה הדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		12/12/2018	אילנה הדר	11: 49 12/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		08/03/2017	אילנה הדר	15: 36 08/03/2017		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
	פרטי	פלטיאל עוקשי			ישעי	(1)		054-6604221	1111111	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ישעי משק 81 ד.נ. האלה מיקוד 99805.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

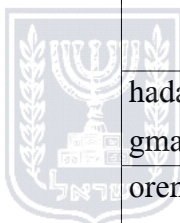
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	00113833		משמר השבעה	(1)		03-6810616	15336810616	hadar.archi@ gmail.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

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 מגורים מנחלה ללא תוספת שטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים א', עבור הפרדת מגרש מגורים מהנחלה.
2. שינוי יעוד מחקלאי ב' למגורים בישוב כפרי (התאמה לנוהל מבא"ת).
3. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	281
מגורים בישוב כפרי	81

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	281
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	81
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	81

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	7,175	100
סה"כ	7,175	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	6.97
מגורים בישוב כפרי	6,674.09	93.03
סה"כ	7,174.09	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 225 מ"ר שטח עיקרי ושרות במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין-לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מ"ר, מרפסות מקורות, ממ"ד, חניה מקורה, חדר הסקה ומחסן. 2. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.	
מרתפים	ב
תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים שטח המרתף 30 מ"ר ושלא יחרוג מתחום הקומה שמעליו. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. (פרט לממ"ד).	
חניה	ג
בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
מגבלות בניה לגובה	ד
גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.	
סטיה ניכרת	ה
כל שינוי בקווי בנין ותוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.	
קווי בנין	ו
קווי הבניין לפי המצויין בתשריט.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
בהתאם להוראות התכניות התקפות. 1. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לביניינים ולקירות התומכים שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. 2. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם - תתואם מראש עם קק"ל. 3. כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.	

4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	מגורים. עפ"י תכנית מס' 151-0387068.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניו</b> בהתאם להוראות התכניות התקפות.</p> <p>א.תותר הקמת 3 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויחיד נוספת), אשר שטחם לא יעלה על 475 מ"ר. שטחי הבנייה כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992, למעט מרתף שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מטר ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. (יחידת הורים לא תעלה על 50 מ"ר כולל שטחים עקריים ושטחי שרות).</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.</p> <p>ג. תיירות כפרית בהתאם לתכנית התקפה.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b> בהתאם להוראות תכנית מס' 151-0387068.</p> <p>תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים שטח המרתף 30 מ"ר ושלא יחרוג מתחום הקומה שמעליו. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. (פרט לממ"ד).</p>
ג	<p><b>חניה</b> בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b> בהתאם להוראות התכניות התקפות.</p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b> כל שינוי בקווי בנין ותוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובניו</b> בהתאם להוראות התכניות התקפות.</p> <p>גמר המבנים : אבן/ו או טיח עם אפשרות לאלמנטים ארכיטקטוניים מחומר שונה.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b> קווי הבניין לפי המצויין בתשריט.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      בהתאם להוראות התכניות התקפות.</p> <p>1. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לביניינים ולקירות התומכים שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחינה.</p> <p>2. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם -תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>3. כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.</p>	ח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מספר יח"ד	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	גודל מגרש כללי								
5	3	3	3	2	9	1	(2) 225	(1) 30			195	500	281	מגורים	אי'	
5	6	4	4	2	8.5	(4) 3	(3) 475	(1) 30			54	391	6675	81	מגורים	מגורים בישוב כפרי
							(5) 375.95						81	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
							(6)							תיירות	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:

במניין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין-לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.

מגורים בישוב כפרי בהתאם לתוכנית מס' 151-0387068.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים. שטח המרתף 30 מ"ר ושלא יחרוג מתחום הקומה שמעליו. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. (פרט לממ"ד).  
בהתאם לתכנית מי/במ/725.

(2) בהתאם להיתר בניה מס' 26099. סה"כ שטח בניה 194.03 מ"ר. שטח עיקרי - 194.03 מ"ר..

(3) בהתאם להיתר בניה מס' 26099. סה"כ שטח בניה - 284.25 מ"ר. שטח עיקרי - 250.22 מ"ר. שטח שרות - 34.03 מ"ר. ובהתאם לזכויות הבניה בתכנית 151-0387068..

(4) 3 יח"ד. יחידת ההורים בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 50 מ"ר. יחידת הדיור השלישית בתוקף תכנית 151-0387068.

(5) בהתאם להיתר בניה מס' 25963. סה"כ שטח בניה 375.95 מ"ר. לולים - 328.0 מ"ר. מחסנים חקלאיים - 47.95 מ"ר..

(6) בהתאם לתכנית 151-0387068.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י יזם התכנית תוכניות חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>כל קווי החשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בהתאם לתכניות תקפות.</li> <li>2. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</li> <li>3. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. אשר תקבע מיקום מבנים , מפלסי כניסה, גובה מגרש, פתרונות מים ביוב וניקוז, פיתוח נופי וגנני.</li> <li>4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך 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 (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</li> <li>5. הריסת הבינוי המסומן להריסה.</li> </ol>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>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 הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה 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.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

## 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 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36



תכנון זמין  
מונה הדפסה 36