



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' מי/725/ו'**

**שם תוכנית: מושב ישעי מערך חדש למגרשים בהרחבה**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

מושב ישעי הכין תכנית הרחבה למושב בסמכות ועדה מחוזית, מי/במ/ 725, אשר אושרה וקיבלה תוקף ובה 80 מגרשים למגורים. לאחר אישור התכנית התגלו ממצאים ארכיאולוגיים באזור המגורים החדש ולכן לא ניתן היה לקיים אותה. המושב הכין תכנית נוספת בסמכות ועדה מקומית, מי/מק/ 725 ד', שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים באזור ההרחבה שבה 64 מגרשים למגורים. התכנית לא בוצעה, שוב בשל עלות ממצאים ארכיאולוגיים. התכנית המוגשת היום מבקשת איחוד וחלוקה מחדש של 34 מיגרשים. אין שינוי בין המצב הקיים למצב המוצע לגבי סך השטח הקרקעי המיועד למגרשי מגורים. כמו כן אין שינוי בין המצב הקיים למצב המוצע לגבי סך זכויות הבניה שנקבעו למגרשי המגורים. התכנית ערוכה ושומרת על הכללים של תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א לחוק התכנון והבניה. התכנית הופקדה בועדה מקומית ואומצה ע"י הועדה המחוזית למתן תוקף ללא התנגדות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(1)</sup> בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>מושב ישעי מערך חדש למגרשים בהרחבה</p> <p>מי/725/ו'</p> <p>964.0 דונם</p> <p>מתן תוקף</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>תוכנית מתאר מקומית</p> <p>איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	---	---

<sup>(1)</sup> אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 3 מתוך 13

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
- קואורדינטה X 196200-197500  
קואורדינטה Y 629200-628100
- 1.5.2 תיאור מקום מושב ישעי, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, ע"פ הגבולות המסומנים בתוכנית בתוך הקו הכחול.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מטה יהודה בתוכנית חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב ישעי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5193	• מוסדר		5,7
5194	• מוסדר	1,3	2
5195	• מוסדר	1,2,3,4,5,6,7,8,9	
5196	• מוסדר	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	
5197	• מוסדר	10,11	1,9,12
5198	• מוסדר		1,2,3,4,6,9,10,11
5199	• מוסדר		1,4,5,6,7,9

**1.7 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/200	• שינוי		2578	15/11/2979
מ/מב/725	• שינוי		4684	18/2/2004
מ/מק/725	• שינוי		5525	7/5/2006
מ/מק/725ב	• בכפיפות		5007	26/7/2001
מ/מק/725ג	• בכפיפות		5191	3/6/2003
מ/מק/725ד	• בכפיפות		5525	7/5/2006
מ/מק/725ה	• בכפיפות		5934	24/3/2009

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אילנה הדר	1/9/2011		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אילנה הדר	1/9/2011	1		1:1000, 1:2500	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ו.מחוזית	אילנה הדר	1/9/2011	1		1:2500, 1:500	• מנחה	נספח בינוי
	ו.מחוזית	ברני גטניו		1		1:1250	• מחייב	נספח איחוד וחלוקה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-9915871		02-9915613	מושב ישעי ד.ג. האלה מיקוד 99805		רשות מקומית			מושב ישעי	

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-9915871		02-9915613		מושב ישעי ד.ג. האלה מיקוד 99805		רשות מקומית			מושב ישעי	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	02-5318706		02-5318888		שערי העיר, יפו 216 ירושלים		רשות מקומית		מינהל מקרקעי ישראל		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ilanaorit@gmail.com	153-36810616	050-7676418	03-6810616		משמר השבעה ת.ד. 250		מספר רישיון	028732345	00113833	אילנה חדר	אדריכל
	03-7516356		03-7541000		רח' הירקון 67, בני ברק מיקוד 51206		מספר רישיון	028732345	570	ברני גטניו	דטהמפ-גטניו ושות'

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 מערך חדש למגורים בהרחבה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש.

2.2.2 שינוי קווי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 964.0

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			ללא שינוי	270	מ"ר	מגורים א'
		64	ללא שינוי	64	מס' יח"ד	
			ללא שינוי	עפ"י מי/200	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	201-264	מגורים א'
	106,107	מבנים ומוסדות ציבור
	130,135,136,137	קרקע חקלאית
	,114,117,120-121 125-129	שטח ציבורי פתוח
	118,119,122,123,116,115,110- ,112	דרכים
	100,101	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

	<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	מגורים	א.
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725	הוראות בינוי	א.
עפ"י תכנית מ/במ/725	הוראות בניה למרתפים	ב.
עפ"י תכנית מ/במ/725	מגבלות בניה לגובה	ג.
עפ"י תכנית מ/במ/725	חניה	ד.
1. עבוד מבנה המגורים - עפ"י רוזטה קו בנין צדדי במגורים א' - 3 מ'.	קווי בנין	ה.

	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		
	<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		

	<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		

	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		

	<b>דרכים</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
עפ"י תכנית מ/במ/725		



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה	צמיח	מספר יחיד מספר	הכסית	סה"כ בניה במ"ר	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה במ"ר / אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
									מתח לכוניסה הקובעת (מרתף)	מתח לכוניסה הקובעת		
מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות
מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח	מתח
לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה	לכוניסה
הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת	הקובעת
ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת	ע"ת
קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי
צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני	צדדי-ימני
צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי	צדדי-שמאלי
6	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
עפ"י תכנית מי/במו/725												
עפ"י תכנית מי/200												
מגורים												
מבנים ומוסדות												
ציבור												

**6. הוראות נוספות****6.1. הפקעות**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

**6.2. ביוב וניקוז**

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא תכנית אב לביוב וניקוז מאושרת ליישוב כולו והכנת תכנית אב למים בתאום ובאישור משרד הבריאות תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע פתרון הביוב.

**6.3. מי נגר**

יותר לנחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

**6.4. הוראות בנושא חשמל**

1. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
2. כפי שנראה מהיקפי הבניה ופיזור מתחמים בשטח אפשר לנצל רשת מתח גבוה הקיימת במושב ובלבד שתותר להתקין שנאים על גבי העמודים הקיימים (לאחר ביצוע תכנון חשמל מפורט).
3. תנאי למתן היתר בניה - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.
4. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר בניה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.
5. תכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשת והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם המתוכננים. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.
6. רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית ועל חשבון המבקש.

**6.5. תנאים למתן היתר בניה**

1. קו מקורות שבתחום התכנית יועתק לתוואי חלופי ע"י מקורות ועל חשבון היזם. העתקת קו מקורות – לא יונח ברצועת נחל (5 מטר מכל גדה). אם תהיה חציית נחל – לתאם עם רשות הניקוז.
2. התוואי החלופי יוקצא ע"י היזם ויאושר ע"י כל הגורמים הרלוונטים ומקורות.
3. לתוואי החלופי תוגדר רצועת אחזקה של 5 מטר לכל צד של ציר הצינור (סה"כ 10 מטר) ותתאפשר לחברת מקורות או באי כוחה לבצע תיקונים לצורך אחזקתו של קו זה ו/או החלפתו כולל גישה חופשית לביצוע ניקוז הקו בעת הצורך.

**6.6. שיפוי**

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הוועדה המקומית מטה יהודה ורשות הניקוז, בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

**6.7. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.8 דרכים**

1. דרך מס' 18 ברוחב 8 מ' הינה מחצית מרוחב דרך עתידיה ע"ח חלקה מס' 29.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה על ידי איי תנועה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנים ומוסדות ציבור מגרשים מס' 106 ו-107 יהיה הגשת תכנית הסדרי תנועה להנחת דעת מהנדס הועדה.

**6.9 מגרשים 235-264**

מגרשים 235-264 במילואה מס' 1 בתשריט מצב מוצע אינם מיועדים לבניה מאחר והם ממוקמים בשטח עתיקות.

**6.10 עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1693/0 "גנים, ח"י"פ : 1925 עמ" 1829 מיום : 1775/0; 10/06/1973 "בית-שמש, תל"י י"פ הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו 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.

**6.11 חלוקה ורישום**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

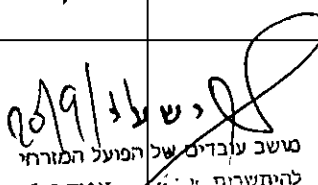
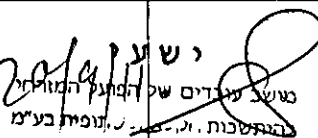
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית	
10/9/11			35674101	מושב ישעי	מגיש התוכנית	
10/9/11			4147603	מושב ישעי	יזם בפועל (אם רלבנטי)	
		<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות המוסמכות. תכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל גוף עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התמימותו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכט</p>			מקרקעי מינהל ישראל	בעלי עניין בקרקע
		<p>21-09-2011</p>				
		<p>בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ולא אנו יתנו על זכויותנו למעלה כדי הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.</p> <p><b>עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז</b> ממ"י - מחוז ירושלים</p>				
14-9-11	איילנה הדר		028732345	אילנה הדר	עורך התכנית	