

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/770/יד

שם תוכנית: הפרדת מגרש מנחלה 49, טל שחר

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>18.5.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ד"ר יעקב גולן</u> תאריך: _____ נ"ר היידי</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מפצלת את נחלה 49 במושב טל שחר לשני תאי שטח למגורים :
תא שטח 49 בגודל של 778 מ"ר למגורים ותא שטח 49 נשאר ביעודו מגורים באזור כפרי (נחלה),
כאשר זכויות הבניה נשארות עפ"י תכנית מי/במ/770, למעט הפחתת יחידת הדיור המוצעת באזור
המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הפרדת מגרש מנחלה 49, טל שחר	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מי/770/יד	מספר התוכנית	
9.872 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
22/05/2014	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
		קואורדינטה X	190730
		קואורדינטה Y	634690
1.5.2	תיאור מקום	מושב טל שחר	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מטה יהודה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	לייר
		יישוב	טל שחר
		שכונה	לייר
		רחוב	נחל דן
		מספר בית	49

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5949	• מוסדר	• חלק מהגוש	41	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5949	4952

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/770	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות מי/במ/770 ימשיכו לחול	4292	23/03/1995
מי/200	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות מי/200 ימשיכו לחול	2578	15/11/1979

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	אסף אביאל	04/07/2010	ל"ר	15	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אסף אביאל	04/07/2010	1	ל"ר	1: 500	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	אסף אביאל	09/03/2011	1	ל"ר	1: 250	• מחייב חלקית (1)	נספח בינוי

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) מחייב לעניין קוי הבניין, מסי הקומות, גובה, הריסה

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	משה פילוסוף	53505541	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מושב טל שחר 49,		057-7772685			
לי"ר	הלנה פילוסוף	56073893	לי"ר	לי"ר	לי"ר	76805					

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	024822272	108915	לי"ר	לי"ר	קיבוץ רמת הכובש, 44930	09-7619715		09-7619715	aviel@rmk.co.il
• מודד	מודד			א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הגב 19, באר שבע	08-6499959		08-6497574	azutar@netvisi on.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הפרדת מגרש מנחלה 49 ויצירת מגרש מגורים חדש, ללא תוספת יח"ד וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מחקלאי ב' למגורים בתחום המגרש החדש.
 ב. קביעת הוראות בניה.
 ג. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
 ד. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	9.872
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עיקרי		397.5	0	397.5	מ"ר	מגורים
		3	0	3	מס' יח"ד	
דיוור מיוחד	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יח"ד	
מסחר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
תעסוקה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
מבני ציבור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
תיירות /	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
מלונאות	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		הריסה	עצים לשימור
מגורים באזור כפרי	49	49	49
אזור חקלאי	א49		א49
אזור מגורים	ב49	ב49	ב49

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
18.96%	1,872	אזור חקלאי		18.96%	1,872	חקלאי א'
73.16%	7,222	מגורים באזור כפרי		81.04%	8,000	חקלאי ב'
7.88%	778	אזור מגורים				
100.00%	9,872	סה"כ		100.00%	9,872	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור חקלאי	
4.1.1	שימושים	
א.	שמוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל מטעים וכיו"ב.	
ב.	משתלות וחממות.	
ג.	בניני עזר הצמודים לשטח חקלאי, מחסנים, בתי אריזה וכיו"ב, באישור הועדה המקומית.	
ד.	לולים מרוכזים, דרכים, מתקנים הקשורים במרעה.	
4.1.2	הוראות	
א.	כמפורט בתכנית מי/במ/770	
ב.		
ג.		

4.2	שם ייעוד: מגורים באזור כפרי	
4.2.1	שימושים	
א.	מבני מגורים, מבני עזר חקלאיים, בניני עזר.	
ב.	שמוש בקרקע לגידולי שלחין, בעל מטעים וכיו"ב.	
4.2.2	הוראות כמפורט בתכנית מי/במ/770 למעט:	
א.	מסי יח"ד:	תותר הקמת 2 יח"ד במבנה אחד (בעל משק + יחידת הורים).
ב.	קוי בנין:	כמסומן בתשריט.
ג.	שטחי בניה:	במפורט בסעיף 5 להלן.
ד.	מרתף:	תותר הקמת מרתף לפי המפורט בתכנית מי/במ/770, סעיף 10 ו'.
ה.	מבני עזר:	יותרו מבני עזר בתא שטח 49 לצורך היצור החקלאי בתחום קוי הבנין.

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים	
4.3.1	שימושים	
א.	מגורים.	
4.3.2	הוראות	
א.	מסי יח"ד:	תותר הקמת יחידת דיור אחת בתא שטח 349.
ב.	קוי בנין:	כמסומן בתשריט.
ג.	שטחי בניה:	במפורט בסעיף 5 להלן.
ד.	מסי קומות:	מסי קומות מקסימלי – 2 קומות.
ה.	הנחיות עיצוב:	קרוי המבנה יהיה משולב גגות בטון שטוחים וגגות רעפים בגובה שלא יעלה על המצוין בטבלה 5 להלן. חיפוי הקירות יהיה טיח פיגמנטי בגוון בהיר + אבן חיפוי כפרית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי	אחורי	
																		עיקרי
מגורים באזור כפרי	49	7,222	217.5	30	לי"ר	לי"ר	לי"ר	0.27	2	3.43%	247.5	לי"ר	לי"ר	4	4	4	4	
אזור מגורים	349	778	180	12.5	לי"ר	לי"ר	40%	1.67	1	24.77%	192.5	לי"ר	לי"ר	1	3.6-4	1	1	
אזור הקלאי	449	1,872	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

הערות לטבלה:

- (1) סך הזכויות המפורטות בטבלה זו הינו פירוט של כל זכויות הבניה למגורים הכוללות כפי שנקבעו בתכנית מי/במ/770, תוך חלוקה לפי תאי השטח החדשים. אין בתכנית זו להוסיף או לגרוע זכויות מעבר לקבוע בתכנית מי/במ/770 לגבי נחלה 49.
- (2) שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 תכנית לצרכי רישום

- א. עם אישורה של תכנית זו, תוגש תכנית לצרכי רישום תוך שלושה חודשים על ידי מגישי התכנית לאישור הוועדה המקומית.
- ב. אישור תשריט החלוקה יהיה תואם לתכנית ותצ"ר והבטחת רישומו יהא תנאי להוצאת היתר בניה.

6.4 הריסה

- א. מבנה/גדר להריסה המסומן בתשריט בסימון להריסה בצבע צהוב מיועד להריסה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע הריסות המבנים המסומנים להריסה בהתאם לנספח הבינוי.

6.5 תשתיות

- א. פיתוח תשתיות יותר בכל יעודי הקרקע בתכנית זו.
- ב. **ביוב**: היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב של הישוב על פי תכנית שאושרה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ובאישורם של מהנדס הוועדה המקומית ותאגיד ביוב מוסמך.
- ג. **ניקוז**: פתרון ניקוז מי נגר עילי יינתן במסגרת הבקשה להיתר בניה ובאישורם של מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.
- ד. **תקשורת**: קווי התקשורת יהיו, ככל הניתן, תת קרקעיים.
- ה. **אנטנות**: תותר התקנת אנטנות לקליטת שידורי טלביזיה בכל מבנה.
- ו. **אנטנות שידור זעירות**: לא תותר התקנת אנטנות שידור זעירות ביעוד הכולל מבני מגורים ומבנים אחרים לשירותם של בעלי הצרכים המיוחדים.
- ז. **אשפה**: מיקום לפחי אשפה ייקבע בבקשה להיתר בניה.

6.6 תנאים למתן היתר בניה

מילוי סעיפים 6.3 ו-6.4 לעיל.

6.7 סטיה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי מסי' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מסי' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

6.8. הוראות בדבר פינוי פסולת עפר ובנין

תנאי למתן היתר בניה יהא סילוק מוסדר של פסולת הבנייה ועודפי העפר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן להלן:

- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.9. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח - 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות הש"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות השמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
 - ב. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>כ"א/אדר א' ע"פ</i>	שם: משה פילוסוף הלנה פילוסוף	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: ל"ר	
תאריך:	חתימה: <i>אסף אביאל-ארכיטקט</i>	שם: אסף אביאל	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מ.ר. 00108915 קיבוץ רמת זקוביע 44930 טלפקס: 7619715-09	תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם במועל
מספר תאגיד:		תאגיד: ל"ר	
תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	