

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0171926

גבעת ישעיהו מק 1/2/544 שינוי גבול מגרש 42 ושטח למבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מחוז ירושלים

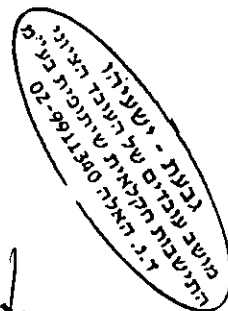
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



אלון קולברג
יו"ר ועד
האגודה החקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

~~ועדה מקומית
הפקדת תוכנית מס'
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' _____ ביום _____
מהנדס תועדה _____ יו"ר הועדה _____~~

ועדה מקומית
אישור תכנית מס' 151-0171926
תועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 274 ביום 14.2.14
מהנדס תועדה _____ יו"ר הועדה _____

דברי הסבר לתכנית

הסדרת גבולות בין מגרש 42 לבין שטח למבנים ומוסדות ציבור. ע"י החלפת שטחים, ללא שינוי גודל שטח יעודי הקרקע. בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שטח התכנית	ומספר התכנית	
מספר התכנית	151-0171926	
שטח התכנית	19.751 דונם	1.2
מהדורות	שלב	1.3
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 194680

קואורדינאטה Y 619929

1.5.2 תיאור מקום גבעת ישעיהו מגרש 42.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת ישעיהו		42	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34326	מוסדר	חלק		2, 7

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 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/מי/544/ב/2 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מי/544/ב/2 ממשיכות לחול.	5782	2137	03/03/2008
מי/במ/544/ב ✓	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/במ/544/ב. הוראות תכנית מי/במ/544/ב תחולנה על תכנית זו.	4392	2348	17/03/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



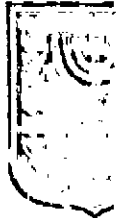
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה הדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אילנה הדר			תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב			23/02/2014	אילנה הדר		23/02/2014		כן מונה
בינוי	מנחה	1:250		19/08/2014	אילנה הדר		19/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		26/03/2014	אילנה הדר		26/03/2014		לא



מנהל תכנון

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



מנהל תכנון

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	דורון בן דוד			גבעת ישעיהו	(1)		052-4808028		su_yael@zahav.net.il
			גבעת ישעיהו	גבעת ישעיהו	(2)		02-9911340	02-9911340	ת מוט

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת ישעיהו 42 מיקוד 99825.

(2) כתובת: גבעת ישעיהו ד.ג האלה 99825.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דורון בן דוד			גבעת ישעיהו	(1)		052-4808028		su_yael@zahav.net.i
בעלים			גבעת ישעיהו	גבעת ישעיהו	(2)		02-9911340	02-9911340	ת מוט
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(3)		02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: גבעת ישעיהו 42 מיקוד 99825.

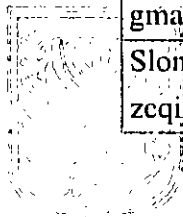
(2) כתובת: גבעת ישעיהו ד.ג האלה 99825.

(3) כתובת: שערי העיר, יפו 216 ירושלים.

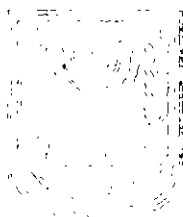
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	(1)		03-6810616	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	יורי סלונין	1112	יורי סלונין מודד מוסמך	בית שמש	הרטוב	18	02-9910093		Slonin_y@bezeqint.net

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.



משרד התכנון והבנייה
ועדת התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה
ועדת התכנון והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
דפסה 12

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

שינוי גבולות בין מגרש מגורים לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבול בין מגרש מגורים ביעוד משק עזר מס' 42 ושטח למבנים ומוסדות ציבור מס' 35 בגבעת ישעיהו, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע.
2. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	19.751
------------------	--------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	625		625		

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	35
משק עזר	42



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	35
להריסה	משק עזר	42

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב' מיוחד	625	3.16
מבנים ומוסדות ציבור	19,126	96.84
סה"כ	19,751	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	19,129.13	96.85
משק עזר	621.89	3.15
סה"כ	19,751.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים
	עפ"י יעוד חקלאי ב' מיוחד מתכנית מי/במ/544 / ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עפ"י יעוד חקלאי ב' מיוחד מתכנית מי/במ/544 / ב.
ב	קווי בנין
	לפי המסומן בתשריט.



ת.ת.ן זמין
מונה הדפסה 12

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	עפ"י יעוד מבנים ומוסדות ציבור מתכנית מי/במ/544 / ב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עפ"י יעוד מבנים ומוסדות ציבור מתכנית מי/במ/544 / ב.



הכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (כ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					ש"ח בניה	ש"ח	ש"ח	ש"ח			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	ש"ח בניה	ש"ח	ש"ח	ש"ח	גודל מגרש כלאי		
ת"ן מורי				2					19126	35	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1	240	60	625	42	משק עזר

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:

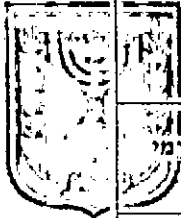
הכל עפ"י תכנית מ/מבמ/544/ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מ/מבמ/544/ב.

(2) עפ"י תכנית מ/מבמ/544/ב.

(3) לפי המסומן בתשריט.



ת"ן מורי
12/10/15



ת"ן מורי
12/10/15

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1557/0 "גבעת ישעיהו" י"פ : 4188 עמ"מ 1975 מיום : 30/01/1994 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח : 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>1. אין לחברת החשמל מחוז י-ם התנגדות לתכנית.</p> <p>2. האמור לעיל לא מהווה אישור להגדלת או הוספת החיבורים למגרשים בתכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>4. בשלב הכנה תכניות מפורטות בשלב היתר בנייה, התוכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.</p> <p>5. תשתיות קיימות : באזור התכנית ישנן קווים עיליים של חח"י.</p> <p>6. תוכניות מפורטות חדשות תוגשנה עם סימון של הרשת והמתקנים העיליים של חברת החשמל המצויים בתחום התכניות או סמוך לגבולות המתחם. הקווים יועלו ע"י מודד מוסמך.</p> <p>7. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר: הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז י-ם.</p>
<p>6.4</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>עפ"י ובהתאם להוראות התכנית התקפה מי/במ/544/ב</p>

6.5	תשתיות
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב 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 שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובית תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	



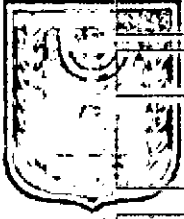
תכנון זמין
חז"ר תדפסה 12

6.6	כתב שיפוי
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
חז"ר תדפסה 12

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 15 שנים מיום אישורה.

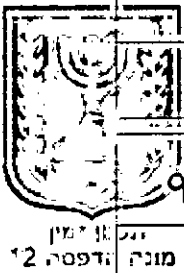


תכנון זמין
חז"ר תדפסה 12

8. חתימות



מגיש התכנית	שם: דורון בן דוד	סוג:	תאריך: 13.1.15
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: גבעת ישעיהו 570015594	סוג:	תאריך:
	שם:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 13.1.15
	שם:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גבעת ישעיהו 570015594	סוג: בעלים	תאריך:
	שם:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101787	סוג: בעלים	תאריך:
	שם:	חתימה:	
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15-1-9
	שם:	חתימה: אילנה הדר	



אין לנו התנגדות קריטיים ליתרון בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון והמוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח והתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר טעם, יוצהר כזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בין השטח הרחב לתכנית אין מניעוננו על התכנית הכזיח או הודאה בקיום הסכם כאמור ואנו ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העונדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מנחם וייס, ראש ענף תכנון
מכ"י מחוז ירושלים

16-02-2015





גבעת ישעיהו-מק 1/2/544 שינוי גבול מגרש 42 ושטח למבנים ומוסדות ציבור מס' 151-0171926

טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				שטח (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	625	42	משק עזר
			לא רלוונטי	19,126	35	מבנים ומוסדות ציבור



טבלת שטחים

מצב מוצע				↔	מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	תאי שטח	יעוד		אחוזים	מ"ר	תאי שטח	יעוד
3.2	625	42	משק עזר		3.2	625	42	משק עזר
96.8	19,126	35	מבנים ומוסדות ציבור		96.8	19,126	35	מבנים ומוסדות ציבור
100%	19,751		סה"כ		100%	19,751		סה"כ

