

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0065912

נווה מיכאל (רוגלית) חלוקה מחדש של מגרשים

ירושלים

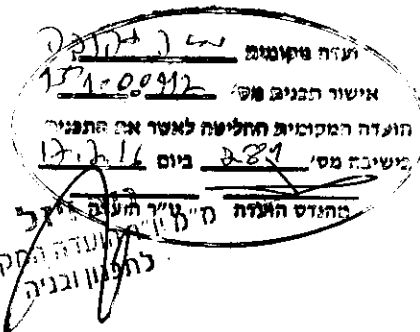
מחוז

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 המתאר הקיימת אינה תואמת את המצב בשטח בכל הנוגע לגבולות מגרשים, וגבולות כבישים, תכנית זו באה להסדיר מצב זה ללא שינוי בגודל מגרשי המגורים. התכנית נערכה על רקע מדידות מדוייקות ומפורטות של המודד תוך לווי של חברי המושב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

נווה מיכאל (רוגלית) חלוקה מחדש של מגרשים  
מספר התכנית 151-0065912

1.2 שטח התכנית שטח התכנית 237.089 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 3

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

קואורדינטה X 200962

קואורדינטה Y 620208

1.5.2 תיאור מקום כל תחום מושב נווה מיכאל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה מיכאל

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		נווה מיכאל	נווה מיכאל

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34284	מוסדר	חלק	2	1, 5-7
34285	מוסדר	חלק	12-17	4, 6, 9, 56, 82
34286	מוסדר	חלק		40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
236, 227 - 222, 105 - 101, 62 - 43, 41 - 14, 11, 9, 1	מ/במ/ 444 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/01/1983	655	2880	תכנית זו משנה את מ/444 עפ"י המפורט בתכנית וכל יתר הוראותיה של תכנית מ/444 ממשיכות לחול	שינוי	מ/444
16/11/1997	618	4587	תכנית זו משנה את תכנית מ/במ/444א' עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית מ/במ/444א' ממשיכות לחול	שינוי	מ/במ/444 א



**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				אבי חינקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			אבי חינקיס		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
קומפילציה	מחייב	1:1250	1	18/01/2017	גטניו ברנרד	18/01/2017	תכנית הצגת שינויים	לא
מצב מאושר	מחייב	1:1250		18/01/2017	אבי חינקיס	30/01/2017		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			נווה מיכאל	נווה מיכאל	נווה מיכאל		02-9992281	02-9999641	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			נווה מיכאל	נווה מיכאל	נווה מיכאל		02-9992281	02-9999641	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	גבריאל אזולאי			נווה מיכאל	נווה מיכאל	103	02-5903822	02-5903822	
חוכר	מיכאל כהן			נווה מיכאל	נווה מיכאל	104	02-9998237	02-9998237	
חוכר	ברוך לוי			נווה מיכאל	נווה מיכאל	101	077-4916479	077-4916479	
חוכר			נווה מיכאל	נווה מיכאל	נווה מיכאל		02-9992281	02-9999641	

**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	אבי חנקיס	13342		רעננה	ההגנה	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il



תכנית מס': 151-0065912 - שם התכנית: נווה מיכאל (רוגלית) חלוקה מחדש של מגרשים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

א. הגדרת גודל וצורת מגרשים בהתאמה למצב הקיים בשטח,

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (1)
- ב. הרחבת דרך בתואי מאושר, עפ"י סעיף 62 א (2),
- ג. הגדלת שטחים לדרכים, עפ"י סעיף 62 א (3),

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

237.089

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ייעוד הקרקע מוגדר כמוסד ציבורי, החישוב נעשה באופן הבא: $14790 \text{ מ"ר} * 150\% = 22185$ , הזכויות כוללות שטח עיקרי ושרות מאחר ואין הפרדה בתקנון המאושר.	22,185			22,185	מ"ר	דיוור מיוחד (מ"ר)
	120			120	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	5,400			5,400	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
החישוב נעשה באופן הבא: $29553 \text{ מ"ר} * 150\% = 44329.5$ מ"ר, שטח זה כולל שטח עיקרי ושרות מאחר ואין הפרדה ביניהם במצב המאושר.	44,329.5			44,329.5	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
בייעוד זה כולל: 58 מגרשים בייעוד חקלאי ב' בכל אחד עד שתי יחידות $116 = 2 * 58$	127			127	יחיד	מגורים (יחיד)
6 מגרשים בייעוד מגורים א' 5 מגרשים בייעוד משק עזר סה"כ 127 יחידות דיוור.						
החישוב נעשה באופן הבא: 58 מגרשים בייעוד חקלאי ב' בכל אחד עד 400 מ"ר בניה שטח עיקרי - $400 * 58 = 23,200$ מ"ר 6 מגרשים בייעוד מגורים א' בכל אחד 200 מ"ר בניה עיקרי - $6 * 200 = 1200$ מ"ר, 5 מגרשים בייעוד מבני משק בכל אחד 200 מ"ר עיקרי = $5 * 200 = 1000$ מ"ר	25,400			25,400	מ"ר	מגורים (מ"ר)
סה"כ 25,400 מ"ר						

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
דרך מאושרת	706 - 700
דרך מוצעת	727 - 722, 720 - 715, 710
מבנים ומוסדות ציבור	301, 300
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	600
מגורים א'	227 - 222
מגורים בישוב כפרי	10A, 11, 14 - 41, 43 - 62, 9 - 1
משק עזר	105 - 101
קרקע חקלאית	515 - 513, 509 - 500
שטח פרטי פתוח	414 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	703, 702
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	62 - 60, 58 - 54, 47, 29, 11
דרך /מסילה לביטול	משק עזר	105
זיקת הנאה	דרך מאושרת	703, 701
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	62, 61, 23, 22
זיקת הנאה	שטח פרטי פתוח	412

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	26,180	11.04
מבנים ומוסדות ציבור	28,952	12.21
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	14,791	6.24
מגורים א	3,618	1.53
מגורים בישוב כפרי	95,057	40.09
משק עזר	4,984	2.10
קרקע חקלאית	3,550	1.50
שטח פרטי פתוח	59,957	25.29
סה"כ	237,089	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	25,648.73	10.82

<b>מצב מוצע</b>		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	541.03	0.23
מבנים ומוסדות ציבור	28,952.21	12.21
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	14,791.08	6.24
מגורים א'	3,617.75	1.53
מגורים בישוב כפרי	95,057.48	40.09
משק עזר	4,973.84	2.10
קרקע חקלאית	3,550.51	1.50
שטח פרטי פתוח	59,956.81	25.29
<b>סה"כ</b>	<b>237,089.43</b>	<b>100</b>

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1 מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
עפ"י הוראות תוכנית מ/במ/444/א'	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
עפ"י הוראות תכנית מ/במ/444/א'.	
<b>4.2 מגורים בישוב כפרי</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
עפ"י הוראות תוכנית מ/במ/444/א'	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
עפ"י הוראות תכנית מ/במ/444/א'. מבנים קיימים החורגים מקווי בניין המוצעים בעת אישור התכנית לא ייחשבו כחריגה.	
<b>4.3 משק עזר</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
עפ"י הוראות תוכנית מ/במ/444/א'	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
עפ"י הוראות תכנית מ/במ/444/א'. מבנים קיימים החורגים מקווי בניין המוצעים בעת אישור התכנית לא ייחשבו כחריגה.	
<b>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
עפ"י הוראות תוכנית מ/במ/444/א'	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>בנין לשימור</b>	א
מבנים המסומנים בקווים אלכסוניים בצבע שחור הינם מבנים לשימור, הם כוללים את המבנים הבאים: מרפאה, מועדון נוער, גן הילדים, בית הכנסת והמקווה, לגביהם יחולו ההוראות הבאות: 1. אין להרוס מבנה המוגדר לשימור, 2. כל שינוי פנימי או חיצוני שיעשה במבנה המוגדר לשימור, יעשה באמצעות תכנית מפורטת ובתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים, 3. תנאי למתן היתר לשינויים כלשהם במבנים אלו יהיה תיעוד המבנה בתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרים.	
<b>4.5 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>

<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
	עפ"י הוראות תוכנית מ/במ/444/א'
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי עפ"י הוראות תכנית מ/במ/444/א'
<b>4.6</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	באזור זה חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מטה יהודה מ/200.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי עפ"י תכנית מ/200.
<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים, שבילים, מגרשי משחקים, גינון ונטיעות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים, שבילים, מגרשי משחקים, גינון ונטיעות.
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר וחניה של כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט נטיעות וסככות המתנה לאוטובוסים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b> ישמש למעבר וחניה של כלי רכב, והולכי רגל, תותר נטיעות עצים ותחנות אוטובוס.
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר וחניה של כלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה למעט נטיעות וסככות המתנה לאוטובוס.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(6)	(6)	(5)	(4)	(4)				(2)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	300 - 301	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(8)	(8)	(7)	(3)	(4)		(1)	(1)		(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	600	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(10)	(3)		(9)	(3)	(3)	(3)	(9)	(9)	227 - 222	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(11)	(3)	(3)		(9)	(3)	(3)	(9)	(9)	(3)	1 - 11, 14 - 43, 62	מגורים ב'ישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	(4)	(10)	(3)		(9)	(3)	(3)	(3)	(9)	(3)	101 - 105	משק עזר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

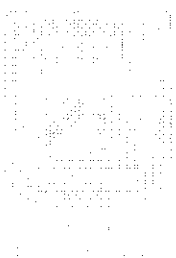
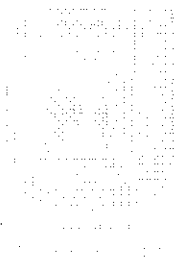
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

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

- (1) לא רלוונטי.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: עפ"י תכנית מי/במ/444/א'..
- (3) עפ"י תכנית מי/במ/444/א'..
- (4) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: עפ"י תכנית מי/במ/444/א'..
- (5) אין הוראה בתכנית בניין עיר מאושרת.
- (6) אין הוראה בתכנית בנין עיר מאושרת.
- (7) אין הוראות במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת.
- (8) אין הוראות במסגרת תכנית בנין עיר מאושרת..
- (9) הערך מתיחס למ"ר מקסימום, הערה: עפ"י תכנית מי/במ/444/א'..
- (10) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערה: עפ"י תכנית מי/במ/444/א'..
- (11) הערך מתיחס ל מקסימום.





<b>6. הוראות נוספות</b>							
<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>						
	עפ"י תכנית מ/מ/במ/444/א'.						
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>						
	עפ"י תכנית מ/מ/במ/444/א'.						
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>						
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.						
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>						
	בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות 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 הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.						
<b>6.5</b>	<b>כתב שיפוי</b>						
	מגישי התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.						
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>						
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.						
<b>6.7</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>						
	השטחים המיועדים לשטחי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.						
<b>6.8</b>	<b>הליכים סטטוטוריים</b>						
	תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הוועדה המקומית.						
<b>7. ביצוע התכנית</b>							
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>רישום החלוקה באמצעות מפה לצרכי רישום</td> <td>תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	רישום החלוקה באמצעות מפה לצרכי רישום	תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	רישום החלוקה באמצעות מפה לצרכי רישום	תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						

