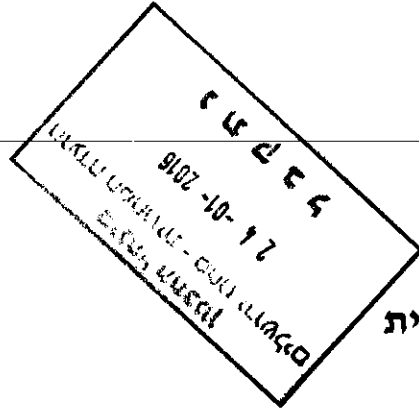


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0067892

הפרדת מגרש מנחלה צלפון 54



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

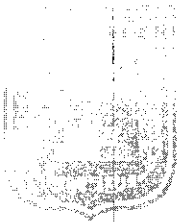
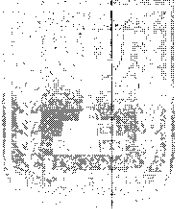
מינוח התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17/10/2015 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: לפי תכנית מס' מי/794/ב מותר לבנות 440 מ"ר שטח עיקרי עבור 3 יחידות דיור בשני מבנים ובנוסף 90.0 מ"ר עבור בניית 2 יחידות קייט. תכנית הזו מפצלת החלקה ומיצרת מגרש חדש בשטח 500.0 מ"ר עם זכויות בניה 160.0 מ"ר בלבד.



15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הפרדת מגרש מנחלה צלפון 54

מספר התכנית 151-0067892

1.2 שטח התכנית 4.654 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 193602

קואורדינאטה Y 634356

1.5.2 תיאור מקום מושב צלפון רחוב התאנה משק 54

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
צלפון	התאנה	54	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4564	מוסדר	חלק		57-62

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/ 794 /ב/	54

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
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה את תכנית מס' מי/200 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/200 ממשיכות לחול	שינוי	מי/200
18/03/2002	1865	5167	תכנית זו משנה את התכנית מס' מי/794/ב בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/794/ב ממשיכים לחול	שינוי	מי/794 ב

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			גאורגי שפיטלניק			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	08/12/2014		גאורגי שפיטלניק	08/12/2014	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	גליון 1:	04/07/2013		גאורגי שפיטלניק	04/07/2013		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	עמוס חנניה			צלפון	צלפון (1)	54	050-4290449	050-4290449	

הערה למגיש התכנית:

(1)

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, עמוס חנניה			צלפון	צלפון (1)	54	050-4290449	050-4290449	

(1)

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318877	
חוכר	עמוס חנניה			צלפון	צלפון (1)	54	050-4290449	050-4290449	
חוכר			מושב צלפון	צלפון	האגוז (1)		02-9913130	02-9913130	

(1)

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב (1)	10	072-2366011	072-2366011	george159@g mail.com
מודד	מודד	יורי סלונין	1112		בית שמש	הרטוב (1)	18	02-9910093	02-9910093	slonin_y@be zeqint.net

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

1. הפרדת מגרש מנחלה ללא תוספת זכויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד שטח מגרש בן 500 מ"ר משטח חקלאי ב' למגורים א'
- ב. קביעת הוראות בינוי למגורים בישוב כפרי.
- ג. שינוי יעוד משטח חקלאי ב' למגורים בישוב כפרי.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
- ה. קביעת קווי בניין חדשים.
- ו. קביעת הוראות לעצים לשימור.
- ז. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר ברכב.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
יחידת הורים עפ"י מי/794/ב'	1				1	יח"ד	דירות קטנות ביישובים כפריים (יח"ד)
לפי תכנית מס' מי/794/ב'	2				2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
לפי תכנית מס' מי/794/ב'	440				440	מ"ר	מגורים (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
מגורים א'	54A
מגורים ביישוב כפרי	54B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	54A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ביישוב כפרי	54B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ביישוב כפרי	54B
מבנה להריסה	מגורים ביישוב כפרי	54B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב'	4,654	100
סה"כ	4,654	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	10.74
מגורים ביישוב כפרי	4,154.9	89.26
סה"כ	4,654.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. תותר בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנה אחד בשטח שלא יעלה 160.0 מ"ר שטח עיקרי + שטח שרות. השטח כולל כל השטחים בתוך מעטפת לרבות: מדרגות, מקלטים, מרפסות שרות, עליות גג וכו'. - מספר קומות לא יעלה על שתי קומות מעל הקרקע בנוסף קומת מרתף ועלית גג. - גובה מרבי המבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע טבעית או סופית צמודה לכול נקודה, הכל לפי נמוך ביותר. וגובה מרבי המבנה עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגבוה מפני מפלס רצפה בקומת המגורים התחתונה. - כל ההוראות בניה הינם עפ"י יעוד מגורים א' מתכנית מס' מי/794/ב'. ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	שמירה על עצים בוגרים
	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. עפ"י תכנית מס' מי/794/ב' היעוד אזור חקלאי ב'.</p> <p>ב. זיקת הנאה למעבר לרכב.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>עפ"י הוראות תכנית מס' מי/794/ב' למעט ההוראות:</p> <p>א. תותרנה בנייה כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנה אחד בן 2 (שתי) יחידות דיור, עבור בעל המשק ויחידת הורים, בשטח 280.0 מ"ר שטח עיקרי. השטח כולל את כל השטחים בתוך מעטפת הבינוי לרבות: מדרגות, מקלטים, מרפסות שרות, עליות גג וכו'. - תותר בניית קומת מרתף עם גובה פנימית לא יעלה על גובה 2.2 מ' בשטח שלא יעלה על 40.0 מ"ר. - תותר בניית 2 (שתי) יחידות קייט במבנה אחד או בבנינים נפרדים בשטח של 90.0 מ"ר. - מספר קומות לא יעלה על שתי קומות מעל הקרקע בנוסף קומת מרתף ועלית גג. - גובה מרבי המבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע טבעית או סופית צמודה לכול נקודה, הכל לפי נמוך ביותר. וגובה מרבי המבנה עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגבוה מפני מפלס רצפה בקומת המגורים התחתונה. ב. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	קווי בנין
	ב. קווי הבינוי המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

4.2	מגורים בישוב כפרי
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו מעבר למגרש 54A. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. זיקת הנאה למעבר רכב תהיה דרוכה בלבד, ללא רצוף, ברוחב 4 מטר ויתפוח על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות הועדה המקומית ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
4	4	4		2	8.5 (1)	1	32	32	סה"כ שטחי בניה	160			500	54A	מגורים א'
6	4	4	1	2	8.5	2	11	7.7	320	40		280	4154	54B	מגורים בישוב כפרי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4	54A	מגורים א'
5	54B	מגורים ב'שוב 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:

5.1 שטחי בניה המצויינים בטבלה הזו כוללים את כל השטחים במעטפת הבניין לרבות חדרי מדרגות, מקלט, מחסנים, חניה מקורה.
* במבנה עם גג שטוח גובה המבנה לא יעלה על 7.5 מטר בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) *

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.2	סטיה ניכרת
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בתכנית הזו הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>
6.3	בדיקות ארכאולוגיות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.4	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.
6.6	קולטי שמש על הגג
	<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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</p>

6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. הכנת תצ"ר ואישורו.</p> <p>ה. רישום הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה בתא שטח 54B.</p> <p>ו. ביצוע הריסה בפועל של המסומן בצהוב להריסה.</p>
6.8	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ד. פגיעה או העתקת קווי תשתית עירונית יתוקנון ע"י המבקש ועל חשבונו.</p>
6.9	היטל השבחה
	<p>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.</p>
.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים לאחר קבלת מתן תוקף.

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: עמוס חנניה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: תאריך: 1.1.16 שנית דרעי עו"ד חתימה: מ.ר. 41713</p>	<p>ע"מ א"ל - זכא</p>
<p>יזם</p>	<p>שם: עמוס חנניה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: בעל זיכיון תאריך: 1.1.16 שנית דרעי עו"ד חתימה: מ.ר. 41713</p>	<p>ע"מ א"ל - זכא</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 500101761</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה:</p>	
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: עמוס חנניה שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חוכר תאריך: חתימה:</p>	
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם ומספר תאגיד: מושב צלפון 151</p>	<p>סוג: חוכר תאריך: חתימה: צלפון</p>	<p>מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: גאורגי שפיטלניק שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי תאריך: 28.10 אדלר שפיטלניק חתימה: מ.ר. 86119</p>	<p>גאורגי שפיטלניק</p>