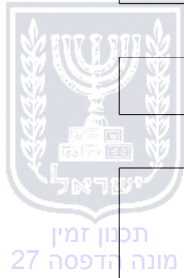


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0479527

מושב תרום 80 הוספת זכויות לתיירות ליחידת מגורים נוספת



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
24/06/2018

להפקיד את התכנית  
18/12/2018  
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מקום התכנית : מושב תרום משק 80.  
הסיבה לשמה הוכנה התכנית : תכנית זו מציעה להוסיף למשק 80 במושב תרום זכויות עפ"י תכנית אב לתיירות  
ובנוסף להוסיף יחידת מגורים  
אחת למשק במסגרת תיקון תמ"א 35 להגדרת 3 יחידות מגורים בנחלה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב תרום 80 הוספת זכויות לתיירות ליחידת מגורים  
נוספת

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

151-0479527 מספר התכנית

3.752 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

198250 קואורדינאטה X

632700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב תרום בכניסה לשוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: תרום

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	80		תרום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29615	מוסדר	חלק		1

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /30. הוראות תכנית תממ/ 1 /30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 1 /30
15/11/1979	284	2578	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 200. הוראות תכנית מי/ 200 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מי/ 200
15/11/1988	303	3593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 151-0053397. תכנית 151-0053397 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מי/ 526
06/04/1997	2873	4509	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ במ/ 526 א. הוראות תכנית מי/ במ/ 526 א תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מי/ במ/ 526 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה קנז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה קנז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קוי בנין מס.קומות וגובה מבנים.	22/02/2018	משה קנז	16/11/2016		1: 100	מנחה	בינוי
לא		22/02/2018	משה קנז	16/11/2016		1: 100	מחייב	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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	נחמיה דניאל			תרום	(1)	80	054-4336479		sarit1972@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ישוב ותיק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נחמיה דניאל			תרום	(1)	80			sarit1972@gmail.com

(1) כתובת: ישוב ותיק.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	משה קנז	6764	פרטי	מסלת ציון	מסילת ציון		02-9917868		tsion198@walla.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

קביעת שימושי תיירות ומגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות למגורים
2. קביעת מספר יחידות מגורים
3. הגדרת שימושים לתיירות
4. שינוי קווי בנין
5. תנאים למתן היתרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	80

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	80
להריסה	מגורים בישוב כפרי	80
מבנה מוצע	מגורים בישוב כפרי	80

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	3,752	100
סה"כ	3,752	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,734.12	מגורים בישוב כפרי
100	3,734.12	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים</p> <p>א. מבני מגורים</p> <p>ב. אירוח כפרי לשימוש נופש</p> <p>ג. גלריה לאמנות קרמיקה ציור ופיסול</p> <p>ד. הסעדה וטיפול ספא</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>1. במגרש זה תותר הקמת 3 יחידות מגורים בנפרד או עם קיר משותף ויחידת הורים ושטחם הכולל לא יעלה על 660מ"ר.</p> <p>2. שטח יחידת הורים לא יעלה על 50 מ"ר</p> <p>3. מספר קומות : מספר הקומות לא יעלה 2 קומות</p> <p>4. קוי הבניין יהיה על פי המסומן בתשריט</p> <p>5. גובה המבנה עם גג שטוח לא יעלה מעל לגובה של 7.5 מ ממפלס קומת הקרקע ו-9.5 מטר עם גג רעפים.</p> <p>6. חומרי הגמר של יחידת ההורים יהיו על פי חמרי הגמר של מבני המגורים, גובהה לא יעלה מעל 7.50 מ ממפלס הכניסה.</p> <p>7. יחידת הורים תהיה צמודה למבנה בעל המשק.</p>
ב	<p><b>הוראות בנין</b></p> <p>אירוח כפרי א. אירוח כפרי</p> <p>1. בנחלה ניתן להקים 6 יחידות לאירוח כפרי</p> <p>2. יחידות האירוח הכפרי תהיינה בעלות כניסות נפרדות ויוכלו להיבנות בקיר משותף עם בנין מגורים או בנפרד.</p> <p>4. יחידות אירוח כפרי ייבנו בהתאם ל-"תנאים המחייבים ליחידות אירוח כפרי" המעודכנים כפי שיקבעו על ידי משרד התיירות.</p> <p>ב. גלריה : באזור זה יהיה ניתן להקים גלריה על פי הקבוע בהוראות תכנית אב לתיירות</p> <p>4. סך כל השטחים לשימושי אירוח כפרי לא יעלה על 350 מ"ר</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תרום 80	80	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	4	(1)	4	2	350				350	3752	תרום 80	80	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	4	(1)	4	2	660			(4) 30	(3) 630	(2) 3752	תרום 80	80	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב 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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- על פי המסומן בתשריט.
- קומה : קומה 2, הערה : 2 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף.
- קומה : קומה 2.
- קומה : קומה 1.
1. שטחה המירבי של כל יחידת מגורים לא יעלה מעל 220 מ"ר.  
ושטחה של יחידת הורים לא יעלה מעל 50 מ"ר.
- 4 יחידות כשאחת מהן יחידת הורים בשטח עד 50 מ"ר שתבנה בצמוד למבנה אב הנחלה. סה"כ 4 יחידות ב 3 מבנים.
- 9 מטר עם רעפים מעל מפלס הכניסה ו-7.50 מטר עם גג שטוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>מגורים בישוב כפרי</p> <p>1. ממגרש זה תותר הקמת 3 יחידות מגורים ויחידת הורים . היחידות יבנו במבנה בנפרד או בקיר משותף.</p> <p>2. שטחן המרבי של המבנים למגורים ויחידת הורים לא יעלה על 660 מ"ר עיקרי ושרות בהתאם ובנוסף 350 מ"ר עיקרי ושירת לשימושי תיירות לעל פי תכנית אב לתיירות למטה יהודה ועל פי הכתוב בטבלה 5</p> <p>3. קוי בניו : קו בנין קדמי 5 מ' קו בנין צדדי ימני 4 מ' קו בנין צדדי שמאלי יהיה על פי המסומן בתשריט קו בנין אחורי 4 מ'</p> <p>4. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה הכל לפי הנמוך יותר.</p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית עד לתחילת שיפוע גג הרעפים.</p> <p>גובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניות יהיו על פי הנחיות חוק התכנון והבניה</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') ע"פי שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
<p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו</p> <p>3. מבקש ההיתר בניה, יבצע ע"ח וע"י את תכנון וביצוע חיבור לתשתית מערכת מים, ביוב וניקוז בתיאום עם מח' מהנדס הועדה והרשות המוסמכת בדבר. במידה ויש צורך בשינויים או החלפת קווים מחוץ לגבול שטח התכנית, התכנון והביצוע יהיו ע"י וע"ח המבקש לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר</p>	
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>במשק 80 כמסומן בתשריט יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרשים הכולל, במגמת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עלי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופה בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה).</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>



6.7	סטייה ניכרת
	<p>1. גובה הבניה המרבי כמצוין בתכנית זו הינו מחייב וכל חריגה מגובה זה כלפי מעלה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>2. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניה יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p> <p>3. סימונים להריסה בתשריט התכנית הינם מחייבים וכל חריגה מהוראה זו, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.</p>



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. הריסת הבניה הקיימת מחוץ לגבולות המשק.</p> <p>2. הסדרת כל הבינוי הקיים בשטח התכנית והסרת כל עבירות הבניה הקיימות בה.</p> <p>3. קבלת חו"ד משרד הבריאות בנושא פתרונות מים וביוב.</p> <p>4. קבלת חו"ד משרד הגנה"ס בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים.</p> <p>5. קבלת חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנסיעה של המערכת התחבורתית והקצאת מקומות חניה כנדרש.</p> <p>6. קבלת חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון המבוקש ובדבר אישור יחידות האירוח.</p> <p>7. הגשת תכנית פיתוח השטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>8. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת, (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>9. התחברות כל הבינוי בתחום התכנית למערכת הביוב המרכזית של היישוב.</p> <p>10. תנאי לקבלת היתר הריסת הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית.</p>



6.9	תשתיות
	<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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)</p>

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
<p>תקשורת תהיינה תת קרקעיות. (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	

<b>6.10</b>	<b>כתב שיפוי</b>
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה.</p>	

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.12</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>יועדה קרקע כלשהי להפקעה לפי תכנית תכנון מאושרת, רשאיות מועצת התכנון העליונה או ועדת התכנון המחוזית או הועדה המקומית, לפי הענין, להגיש בקשה להפקעתה בהתאם להוראות הנזכרות בחוק ההפקעות שבתוקף, בהיותה חיונית לצרכי ציבור</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום מתן היתר הבניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27