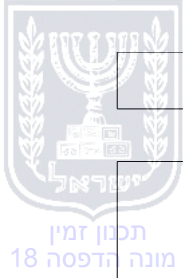


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0733543

בר גיורא 86 - חלוקת מגרש לשני מגרשים חדשים



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בעלי מגרש 86 בבר גיורא, מבקשים לחלק את שטח המגרש לשני מגרשים וחלוקת הזכויות בין שני המגרשים. כך שבכל מגרש ניתן יהיה לבנות מבנה מגורים, ללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר גיורא 86 - חלוקת מגרש לשני מגרשים חדשים
מספר התכנית	151-0733543	
שטח התכנית	2.069 דונם	
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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	
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

206290 קואורדינאטה X

626260 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בר גיורא רחוב הערבה 54

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בר גיורא

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29784	מוסדר	חלק		4
29796	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
07/01/1993	964	4073	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/198 ב ממשיות לחול.	החלפה	מי/198 / ב
09/12/2013	1970	6710	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/198 / ב/1 ממשיות לחול.	החלפה	מי/198 / ב/ 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 33 10/10/2019	אילנה הדר	10/10/2019			מחייב	טבלת שטחים
לא		12: 10 01/09/2019	אילנה הדר	01/09/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 16 13/03/2019	אילנה הדר	04/03/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	יהושע דומב			בר גיורא	(1)	54	054-2382818		joshuadomb@btconnect.com
	פרטי	נעמי דומב			בר גיורא	(1)	54	054-2382818		joshuadomb@btconnect.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר גיורא, רחוב הערבה 54.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושע דומב			בר גיורא	(1)	54	054-2382818		joshuadomb@btconnect.com
פרטי	נעמי דומב			בר גיורא	(1)	54	054-2382818		joshuadomb@btconnect.com

(1) כתובת: בר גיורא, רחוב הערבה 54.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318888	02-5318706	
בעלים		יהושע דומב			בר גיורא	(1)	54	054-2382818		joshuadomb@btconnect.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נעמי דומב			בר גיורא	(1)	54	054-2382818		joshuadomb@btconnect.com

(1) כתובת: בר גיורא, רחוב הערבה 54.

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	קורדובה יצחק (1)		050-7676418		hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	אברהם ארנסטר	827		ירושלים	פזנר חיים	23	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

חלוקת מגרש מגורים לשני מגרשים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש לשני מגרשים חדשים.

2. חלוקת זכויות בנייה במגרשים, ללא תוספת זכויות.

3. קביעת קווי בניין.

4. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.

5. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



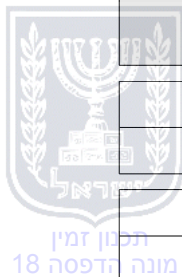
תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	86A, 86B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	86B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	86A, 86B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	86A, 86B



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,069	100
סה"כ	2,069	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,069	100
סה"כ	2,069	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 3. חנייה מקורה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>א. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 270 מ"ר שטח עיקרי ושרות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. ב. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: 1. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה. 2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי. 3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. ג. תותר הקמת קומת מרתף מתחת למפלס ה +0.00- הקובע בבניין, שתי קומות מעל מפלס ה +0.00- הקובע בבניין ועליית גג. ד. חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן או טיח או עץ או שילוב של שניהם. ה. יותר שינוי של עד 1 מ' מגובה +0.00- המצויין בנספח הבינוי עבור כל מגרש. ו. סה"כ תכסית המבנים החדשים בתחום התכנית לא יעלה על 25% משטח המגרש.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש 86A ניתן להקים מחסן גינה בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר. גובה מחסן גינה לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות את מחסן הגינה בקו בניין אפס בכפוף לאישור והסכמת בעלי מגרש שכן. שטח מחסן הגינה נכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>בכל מגרש יוסדרו 2 מקומות חניה. ניתן לבנות חניה מקורה ובתנאי שגובהו המירבי לא יעלה על 2.2 מ'. ניתן לבנות חניה בקו בניין 0 בכפוף לאישור והסכמת בעלי המגרש השכן. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר. שטח מבנה החניה לא יכלל במניין השטחים.</p>
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה מבנה עם גג רעפים, לא יעלה על 9.5 מ' ממפלס ה- 0.00 הקובע בבניין. גובה מבנה עם גג שטוח</p>

מגורים א'	4.1
לא יעלה על 8 מ'.	
קווי בנין כמופיע בתשריט.	ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי														
5	3	3	3	2	9.5	1	270	20	40	10	200	1451	86A	מגורים א'
5	3	3	3	2	9.5	1	270	20	40	10	200	618	86B	מגורים א'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י יזם התכנית תוכניות חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.
6.3	חשמל
	כל קווי החשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.
6.4	ניהול מי נגר
	בשטח מגרשי המגורים יוכשר שטח בהיקף של 20% החדיר למי נגר. וזאת לאחר בחינת הוועדה כי העברת מי נגר לשצ"פ סמוך אינה ישימה ובמגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מיי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגונן או מרוצף בחומר חדיר.
6.5	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית. אשר תקבע מיקום מבנים, מפלסי כניסה, גובה מגרש, פתרונות מים ביוב וניקוז, פיתוח נופי וגנני. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה. 5. תנאי למתן היתר בניה במגרש 86B יהיה הריסת מבנה המסומן להריסה במגרש 86A. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים בוגרים. 7. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
6.7	תשתיות
	בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך 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

6.7	תשתיות
	<p>למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>

6.8	כתב שיפוי
	<p>מגיש 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.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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 5 שנים מיום אישורה.





**נספח לתכנית מס' 151-0733543
בר גיורא - חלוקת מגרש לשני מגרשים**

טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
86A	1451.00	מגורים א'	86	2069.00	מגורים א'
86B	618.00				
	2069.00	סה"כ מגורים א'		2069.00	סה"כ מגורים א'

