

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0979674

שואבה 57-פיצול מגרש



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

התכנית מציעה חלוקת מגרש מגורים לשני מגרשים, ובנוסף התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה בסה"כ בשטח של 50 מ"ר עפ"י החלוקה הבאה:
במגרש 57A-תוספת של 8 מ"ר שטח שירות.
במגרש 57B-תוספת של 42 מ"ר שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שואבה 57-פיצול מגרש

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 151-0979674

1.405 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית 1.4 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) 17, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5

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

207679

קואורדינאטה X

קואורדינאטה Y

634011

ישוב שואבה רחוב יפה נוף 57

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: שואבה

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
29707	מוסדר	חלק		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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
15/11/1979		284	2578	התכנית מחליפה את התכנית מי/200 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/ 200
27/11/1958			0	התכנית מחליפה את התכנית יג/109 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	יג/ 109
20/09/2000			4922	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/מק/ 816/א. הוראות תכנית מי/מק/816/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ מק/ 816 /א
26/10/1995		255	4342	התכנית מחליפה את התכנית מי//במ/816 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/ במ/ 816



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלה אלל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלה אלל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 26 05/04/2022	בלה אלל	05/04/2022	1		מחייב	טבלת שטחים
כן		13: 55 31/05/2022	חליל משהדאוי	31/05/2022	1		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		09: 55 06/07/2022	בלה אלל	06/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 49 23/03/2022	חליל משהדאוי	23/03/2022	1	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	אלי גן (1)			שואבה		57			
	פרטי	דרורה גן (1)			שואבה		57			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שואבה רחוב יפה נוף 57.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי גן			שואבה	(1)	57			
פרטי	דרורה גן			שואבה	(1)	57			

(1) כתובת: שואבה רחוב יפה נוף 57.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלה אלל		בלה אלל אדריכלות הנדסה	בית שמש	שד הדקל	12	02-9999963		office@alal- b.co.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(1)	24	052-4080110		

(1) כתובת: האומן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 57A ו- 57B.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מגורים לשני מגרשים.

2. תוספת 50 מ"ר זכויות בניה כאשר החלוקה תהיה באופן הבא: 8 מ"ר יתווסף למגרש 57A כשטח שירות, ו-42

מ"ר יתווסף למגרש 57B כשטח עיקרי.

3. שינוי בגובה המבנה.

4. קביעת קווי בניין חדשים.

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		57A, 57B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	57A, 57B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	57A, 57B
להריסה	מגורים א'	57A, 57B
מבנה להריסה 2	מגורים א'	57A

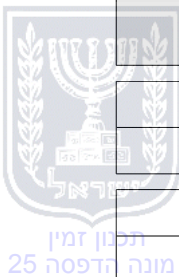
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,405	100
סה"כ	1,405	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,404.86	100
סה"כ	1,404.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>במגרש 57A 1. מגורים</p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור אחת כאשר זכויות הבניה יהיו בכפוף לטבלה מס' 5. בנוסף תותר חניה עד 35 מ"ר.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות ובנוסף תותר קומת מרתף.</p> <p>ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבנין. גובה מירבי (עד לרכס הגג) של הבניין עם גג משופע לא יעלה על 8.75 מ' מפני הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.</p> <p>ד. קווי בניין לפי התשריט.</p> <p>ה. מרתפים: תותר קומת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בתנאי ששום חלק ממבנה המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע הסופית לידו, לא יחרוג אופקית ממעטפת הקומה שמעליו.</p> <p>ו. חומרי הבניה לציפוי חזיתו הבנינים יהיו: קירות: אבן טבעית, חומרים קרמיים, טיח, עץ. גגות משופעים רעפי חמר, פח או בטון. גגות שטוחים חומרי ריצוף או איטום.</p>
	<p>במגרש 57B 1. מגורים</p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור אחת כאשר זכויות הבניה יהיו בכפוף לטבלה מס' 5. בנוסף תותר חניה עד 35 מ"ר.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות ובנוסף תותר קומת מרתף.</p> <p>ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבנין. גובה מירבי (עד לרכס הגג) של הבניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.</p> <p>ד. קווי בניין לפי התשריט.</p>



מגורים א'	4.1
<p>ה. מרתפים: תותר קומת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בתנאי ששום חלק ממבנה המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע הסופית לידו, לא יחרוג אופקית ממעטפת הקומה שמעליו.</p> <p>ו. חומרי הבניה לציפוי חזיתו הבניינים יהיו:</p> <p>קירות: אבן טבעית, חומרים קרמיים, טיח, עץ.</p> <p>גגות משופעים רעפי חמר, פח או בטון.</p> <p>גגות שטוחים חומרי ריצוף או איטום.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בניוי</p> <p>שימושים תומכי תיירות מתכנית 151-0387068.</p> <p>תיירות כפרית בהרחבות הקהילתיות במושבי עובדים.</p> <p>1. שימושים:</p> <p>שימושים תומכי תיירות (קבוצה 4) כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>2. הוראות:</p> <p>יותר שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים והסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תומכי תיירות.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (4)	1	18 (3)	18 (2)	232 (1)	701	בית קיים	57A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	2	7.5 (4)	1	18 (3)	18 (2)	232 (1)	701	בית קיים	57A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	2	7.5 (8)	1	12 (7)	210 (6)	210 (6)	704	בית עתידי	57B	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

הוראות טבלה 5:

במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין- לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חנייה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לא יהיה ניתן להוסיף זכויות בניה במגרש 57A בין אם זה בהקלה בין אם זה בתכנית תב"ע חדשה..

(2) ממ"ד 12 + 6 מ"ר מחסן.

(3) מרתף/מחסן.

(4) גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.75 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה..

(5) כמסומן בתשריט.

(6) לא יהיה ניתן להוסיף זכויות בניה במגרש 57B בין אם זה בהקלה בין אם זה בתכנית תב"ע חדשה..

(7) ממ"ד + מחסן.

(8) גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב בתוך המגרש ע"פ התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר. במידה והחניות מקורות הן תכללנה במניין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 11 (א').</p>
6.2	פיקוד העורף	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תקף של פיקוד העורף לפתרון מיגון בתחום המגרש.</p>
6.3	קולטי שמש על הגג	<p>בגגות שטוחים יותקנו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יותקנו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס/ת הועדה.</p>
6.4	תנאים בהליך הרישוי	<p>בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תמך, חומרי גמר לביניניים ולקירות תומכים, שבילים גדרות, גינות ונטעיות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p>
6.5	תשתיות	<p>1. בעלי היתר הבנייה 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 למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי היתר הבנייה 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. 2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתיאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>
6.6	תשתיות	<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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) 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>
6.7	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 שיוצע לו ע"י הועדה</p>



6.8

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9

**הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה**

תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת כל הבנוי המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע ובנספח הבנוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מייד	התכנית תמומש באופן מייד

7.2 מימוש התכנית

מימוש מייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



נספח לתכנית מס' 151-0979674
שואבה 57 - הפרדת מגרש מנחלה

טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא השטח	שטח מ"ר	שם הייעוד	מספר תא שטח,	שטח מ"ר	שם הייעוד
57A	701.00	מגורים א'	57	1,405	מגורים א'
57B	704.00	מגורים א'			
	1,405.00			1,405	סה"כ:



1196
משרד תכנון
11/22/23

18	ע"י	D=0.35	3		
17	ע"י	D=0.35	4		
16	ע"י	D=0.35	4		
15	ע"י	D=0.35	3		
14	ע"י	D=0.50	85		
13	ע"י	D=0.35	3		
12	ע"י	D=0.35	3		
11	ע"י	D=0.40	5		
10	ע"י	D=0.35	4		
9	ע"י	D=0.40	5		
8	ע"י	D=0.35	6		
7	ע"י	D=0.80	4	הקצאה	האספת הוועדה לתכנון
6	ע"י	D=0.25	5		
5	ע"י	D=0.35	5		
4	ע"י	D=0.35	3		
3	ע"י	D=0.35	3		
2	לימון	D=0.35	3		
1	ע"י	D=0.40	3	הקצאה	האספת הוועדה לתכנון.
הקצאה	קוטר ע"י		ה' טבוא	ה"פ ע"י סטטוס (התשתיות)	התכנון



14.05.20 : עדכון	פי"ס תכנון : תכנון	תכנון - תכנון - תכנון : תכנון
03/12 : מס'	תכנון : תכנון	תכנון : תכנון



מדינת ישראל
משרד התכנון



STATE OF ISRAEL
PLANNING ADMINISTRATION