

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0997833

הפרדת 2 מגרשים מנחלה, מגרש 831 נחושה

ירושלים

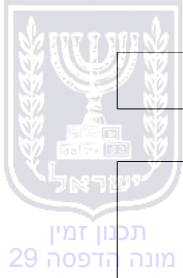
מחוז

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

התכנית נמצאת במושב נחושה בגוש 34318 חלקה 2
תכנית זו מציעה הפרדת 2 מגרשים מנחלה (מגרש 831)
ללא שינוי זכויות הבניה האחרות במגרש ע"פ תכנית מי/489/ב המאושרת.
קביעת זיקת הנאה ושינוי בקו בנין קדמי.
המגרשים : 831A ,831C מופרדים מהנחלה ומגרש 831B מהווה את יתרת הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הפרדת 2 מגרשים מנחלה, מגרש 831 נחושה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

151-0997833

מספר התכנית

1.638 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	195408
קואורדינאטה Y	615182

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נחושה

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
34318	מוסדר	חלק		2

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 200 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	החלפה	מי/ 200
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 200/ ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	החלפה	מי/ 200/ ב
13/09/2005		4201	5438	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 489/ ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	החלפה	מי/ 489/ ב
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביתר כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביתר כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 01 23/10/2022	אביתר כהן	23/10/2022	1		מנחה	טבלת שטחים
לא		19: 22 18/10/2022	אביתר כהן	19/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 41 07/12/2021	אביתר כהן	07/12/2021	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	אסף סרי (1)			נחושה					seria@umtb.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 179 נחושה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף סרי			נחושה	(1)				seria@umtb.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 179 נחושה.

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	אביתר כהן	5829112	studio 826	נהלל	(1)				studio826arc@gmail.com

(1) כתובת: מושב נהלל מיקוד 106000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הפרדת 2 מגרשים מנחלה (נחלה מס' 831) ושינוי בקו בנין קדמי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-ע"פ סעיף 62א (א) (1) לחוק, התכנית מפרידה 2 מגרשים מנחלה

2-ע"פ סעיף 62א (א) (4) לחוק, התכנית משנה קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	831A, 831B, 831C	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	831B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	831B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים נחלות	1,638	100
סה"כ	1,638	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,637.85	100
סה"כ	1,637.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגרש 381A</p> <p>א. מגורים בלבד-תותר הקמת יח"ד אחת ב. תשתיות, לרבות קווי ביוב. לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068</p> <p>מגרש 381B</p> <p>א. מגורים-תותר הקמת יח"ד אחת ב. תיירות כפרית : -חדרי ארוח יחידות לארוח כפרי ייבנו בהתאם לתנאים המחייבים ליחידות ארוח כפרי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות. -שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום : ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו' - הסעדה - מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב. ג. שימושים חקלאיים ד. שימושים "תומכי תיירות"- כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, משרדים, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. ה. תשתיות, לרבות קווי ביוב.</p> <p>מגרש 381C</p> <p>א. מגורים-תותר הקמת יח"ד אחת -יח"ד מגורים שלישית בנחלה ב. תשתיות, לרבות קווי ביוב. לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי</p> <p>א</p> <p>מגרש 381C (מגרש להפרדה מהנחלה) :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יח"ד אחת. 2. קווי בניין וזכויות בנייה- כמפרט בטבלה 5. 3. קירות תמך : <p>גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט : כלפי חזית הרחוב- עד 1 מ'. כלפי מגרשים גובלים- עד 2 מ'. כלפי שטח פתוח- עד 1 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. גדרות : <p>גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע.</p>





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>מגרש 381B (נחלה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יח"ד אחת. 2. קווי בניין וזכויות בנייה- כמפרט בטבלה 5. 3. קירות תמך: <p>גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט: כלפי חזית הרחוב- עד 1 מ'. כלפי מגרשים גובלים- עד 2 מ'. כלפי שטח פתוח- עד 1 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. גדרות: <p>גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע.</p> <p>5 תכנית זו מוסיפה שימושים נוספים לפעילות לא חקלאית, בהקשר של תיירות כפרית ובהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, וכמפורט לעיל ובאופן הבא:</p> <p>תוספת הזכויות תהיה בתוקף רק אם הוגשה בקשה להיתר אשר פורסמה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית אם להתיר זכויות אלה בהתאם לתנאי המגרש, סביבתו ומהות השימוש.</p> <p>תכנית מרבית למבנים למגורים ותיירות כפרית בתחום חלקה א' בנחלה:</p> <p>בחלקות א' שגודלן עד 2.5 דונם - 40%</p> <p>מגרש 381A (מגרש להפרדה מהנחלה):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר יח"ד אחת. 2. קווי בניין וזכויות בנייה- כמפרט בטבלה 5. 3. קירות תמך: <p>גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט: כלפי חזית הרחוב- עד 1 מ'. כלפי מגרשים גובלים- עד 2 מ'. כלפי שטח פתוח- עד 1 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. גדרות: <p>גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>מגרש 381B- תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ד	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>במגרש 831B תותר זכות מעבר לרכב עבור גישה למגרשים פנימיים ולחלקה החקלאית.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>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</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.
ו	<p>עיצוב פיתוח ובינוי בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעל לעת</p>
ז	<p>קווי בנין קווי הבניין לפי המצוין בתשריט.</p>
ח	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. 2. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם - תתואם מראש עם קק"ל. 3. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה של כל מגרש הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מפלגת הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי					
קדמי	2	7.5 (1)	1		220			20	200	467	831A	מגורים בישוב כפרי
אחורי	1			40	(3)					688	831B	מגורים בישוב כפרי
צידדי- ימני	2	7.5 (1)	1 (4)	40	290	60		50	180	688	831B	מגורים בישוב כפרי
צידדי- שמאלי	2	7.5 (1)	1		160			20	140	483	831C	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. סה"כ שטחי הבנייה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית - 350 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 7.5 מ' לגג שטוח 6.5 מ' לתחילת השיפוע של גג משופע.

(2) ע"פ תשריט.

(3) תיירות כפרית-עפ"י תוכנית המתאר 151-0387068.

(4) יח"ד אחת+ יח"ד הורים עד 55 מ"ר צמוד למבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בהתאם להוראות בהתאם לתקן חניה 2016. או לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.
6.2 חלוקה ו/ או רישום	החלוקה המופיעה בתשריט הינה חלוקה תכנונית מנחה, תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם לחוק התו"ב התשכ"ה 1965. אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ע"פ סעיף 143 לחוק התו"ב.
6.3 חשמל	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.
6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
6.5 ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית של הישוב.
6.6 ביוב	תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת ביוב קיימת, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.
6.8 שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט. בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון עפ"י פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

6.9 פיקוד העורף	
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	



6.10 קולטי שמש על הגג	
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.	

6.11 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.12 תשתיות	
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 הוועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה 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.	



6.13	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

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



תכנית: 151-0997833 - נחושה- מגרש 831



טבלת שטחים				
מצב מוצע			מצב מאושר ע"פ תכנית מי/489 ב	
מס' תא שטח	שטח בדונם	יעוד	שטח בדונם	יעוד
831A	0.467	מגורים בישוב כפרי	1.638	אזור מגורים נחלות
831B	0.688	מגורים בישוב כפרי		
831C	0.483	מגורים בישוב כפרי		
סה"כ	1.638	מגורים בישוב כפרי	1.638	אזור מגורים נחלות



826

ARCHITECTURE & DESIGN

0542061207 | 0523765611

www.studio826.co.il

