

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0932343

הפרדת מגרש מנחלה מושב עמינדב 104

ירושלים

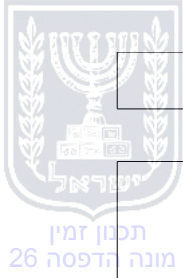
מחוז

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

תכנית זו מציעה הפרדת מגרש מנחלה 104 ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה מושב עמינדב 104

151-0932343

**מספר התכנית**

3.326 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג 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), 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**

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
213110	קואורדינאטה X	
628814	קואורדינאטה Y	
	עמינדב 104	1.5.2 תיאור מקום

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: עמינדב

נפה

**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
29638	מוסדר	חלק	17	

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מי/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284		15/11/1979
מי/ 200 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ב ממשיכות לחול.	5306	3176		21/06/2004
מי/ 820	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 820 ממשיכות לחול.	5009	3522		09/08/2001
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 55 15/01/2023	אילנה הדר	15/01/2023			מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא		09: 12 21/03/2023	אילנה הדר	21/03/2023		1: 500	מנחה	בינוי
לא		15: 43 16/12/2021	אילנה הדר	16/12/2021		1: 500	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	אילנה קורן (1)			עמינדב		104	02-6418059		gkorn@013.net
	פרטי	גרא קורן (1)			עמינדב		104	02-6418059		gkorn@013.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עמינדב 104.

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילנה קורן			עמינדב	(1)	104	02-6418059		gkorn@013.net
פרטי	גרא קורן			עמינדב	(1)	104	02-6418059		gkorn@013.net

(1) כתובת: עמינדב 104.

## 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		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		sergeit@netvision.net.il

(1) כתובת: אביעזר 153 ד.ג האלה 99860.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 מגרש מנחלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפרדת מגרש מנחלה.
2. קביעת קווי בניין.
3. הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
104A, 104B		מגורים בישוב כפרי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
104A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לכריתה
104A	מגורים בישוב כפרי	בלוק עץ/עצים לשימור
104A, 104B	מגורים בישוב כפרי	זיקת הנאה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,326	אזור חקלאי ב'
100	3,326	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,326.02	מגורים בישוב כפרי
100	3,326.02	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>במגרש 104A -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים.</li> <li>שימושים בזיקה לפעילות חקלאית.</li> <li>חקלאות תיירותית.</li> <li>תיירות כפרית.</li> <li>שימושים תומכי תיירות.</li> </ol> <p>במגרש 104B -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים בלבד.</li> <li>לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068.</li> <li>בריכת שחיה פרטית.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>במגרש מס' 104A -</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מגורים:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>תותר הקמת 3 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויח"ד נוספת).</li> <li>שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</li> <li>יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.</li> <li>מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.</li> </ol> </li> <li>קווי בניין - כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</li> <li>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> </li> <li>גדרות:                     <p>גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע.</p> <p>גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.</p> </li> </ol> <p>במגרש מס' 104B -</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת.</p> <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>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><b>חניה</b></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> <p>בכל מגרש מגורים ניתן לבנות חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר כשטח שירות, בגובה נטו של עד 2.20 מ', באישור הועדה המקומית תינתן בניית החנייה בקו בניין "0" בחזית הקדמית והצדדית. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים הקיימים או המאושרים בהיתר בעת הפקדת תכנית זו.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מעל למפלס 0.00.</p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים, לא יעלה על 4.9 מ'. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים הקיימים או המאושרים בהיתר בעת הפקדת תכנית זו.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה 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, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>2. עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ - ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב. תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>3. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.</p>



## 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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	6.5 (2)	2 (1)	480	30		35	415	1680	104A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	4	4	4		1	5		(4)				(4)	1680	104A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	6.5 (5)	1	190	30		20	140	320	104B	מגורים	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

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

- (1) יח"ד אחת + יחידת הורים צמודה לאחד הבתים ובשטח של עד 55 מ"ר ויח"ד שלישית נוספת בשטח עיקרי של 140 מ"ר ועוד 20 מ"ר שרות.
- (2) גובה מרבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מעל למפלס 0.00..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) עפ"י תכנית מס' 151-0387068.
- (5) גובה מרבי של בניין עם גג משופע, לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס 0.00 עד לתחילת שיפוע גג הרעפים.  
גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מעל למפלס 0.00..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>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 שתתגלנה 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%.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר, תוכנית לצורכי רישום כמשמעו בפרק ד' לחוק התו"ב התשכ"ה (1965), תוכנית לצורכי רישום יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>1.רשתות חשמל מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.                  2.תנאי למתן היתר בנייה- תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.                  3.בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר בנייה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.                  4.רשתות וכל מתקני חברת חשמל הקיימים יועתקו באם יידרש ע"י חברת החשמל לאחר בקשה רשמית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. בשטח התכנית עצים בוגרים לשימור.                  2. על עורך הבקשה להצהיר שבמסגרת עבודות הבניה ישמרו העצים הקיימים ויישמר מרחק מינימלי של 4 מ' לפחות מקצה גזע העץ לאזור הבניה/החפירה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.                  ב.בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.                  ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תיאום התכנון עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.                  2. כל בקשה להיתר תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה</p>	<p><b>6.8</b></p>



<b>6.8</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים. שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>3. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם - תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>4. בתכנית הפיתוח יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>

<b>6.9</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>מבנים למגורים:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח הנחלה שתכלול חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.</p> <p>ב. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p>

<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	<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 בעל 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.</p> <p>2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>

<b>6.11</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 שיומצא לו ע"י הועדה.</p>

<b>6.12</b>	
	<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו עד 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**נספח לתכנית מס' 151-0932343  
הפרדת מגרש מנחלה עמינדב 104**

טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם היעוד
104A	3006.00	מגורים בישוב כפרי	104	3326.00	אזור חקלאי ב'
104B	320.00				
	3326.00	סה"כ מגורים בישוב כפרי		3326.00	סה"כ אזור חקלאי ב'

