

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0890723

שינוי קווי בניין במושב תרום משק 13

ירושלים

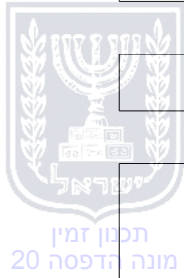
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005088372/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לשנות קווי בניין בחלק האחורי של הנחלה לצורך הסדרה של מבנה "הקייט"



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין במושב תרום משק 13

מספר התכנית 151-0890723

1.2 שטח התכנית 2.683 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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

קואורדינאטה X

198322

קואורדינאטה Y

632099

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרקפת 13

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תרום		13	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30905	מוסדר	חלק	224	

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

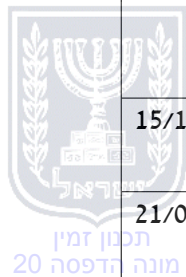
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>מי/ 200</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200	2578	284		15/11/1979
<u>מי/ 200 / ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200ב	5306	3176		21/06/2004
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
<u>מי/ במ/ 526 / א</u>	החלפה	.הוראות תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/במ/ 526א	4509	2873		06/04/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפאנה בדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עפאנה בדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	26/07/2023	משה קנז	16: 47 26/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/08/2020	משה קנז	10: 32 15/10/2023		לא

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	הדס רפאלי (1)		פרטי	תרום		13			michael_rfali@walla.com
	פרטי	מיכאל רפאלי (2)		פרטי	תרום		13			michael_refali@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בחלק הצפוני של הישוב הותיק.

(2) כתובת: בחלק הדרומי של הישוב הוותיק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל רפאלי		פרטי	תרום	(1)				michael_rfali@walla.com

(1) כתובת: בחלק הצפוני של הישוב הותיק.

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	עפאנה בדר	43011	פרטי	מסילת ציון	מסילת ציון	199			tsion198@walla.com
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת: מרכז הישוב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין אחורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		13
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	13
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	2,679	100
סה"כ	2,679	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,679.56	100
סה"כ	2,679.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

1. מגורים
2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית:
3. שימושים תומכי תיירות.
4. שימושים חקלאיים.
5. תיירות כפרית.
6. בריכת שחיה.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

1. הוראות הבינוי יהיו לפי ההנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת.
2. הבינוי יהיה על פי ההנחיות בטבלה 5.
3. קווי הבניין יהיו עפ"י תשריט מצב מוצע.

ב

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 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.

ג

שמירה על עצים בוגרים

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

ד

ניהול מי נגר

יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

ה

תנאים למתן היתרי בניה

מגורים בישוב כפרי

4.1

1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ואת ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
2. הגשת תכנית פיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את כל האלמנטים שיידרשו.
3. מבקש ההיתר בניה יבצע 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.
4. לא יינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר.
5. תנאי למתן היתר בניה במגרש, הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	מגורים	13	תרום	2683	140	20			160	1	8.5 (1)	2		(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	13	תרום	2683	425	25		60	(3) 510	2	8.5 (1)	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים בישוב כפרי	תיירות	13	תרום	2683					(4)			2		(2)	(2)	(2)	(2)

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:

תותר חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר בקו בניין קדמי 0 (אפס) שלא תכלל במניין שטחי הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה רום גג שטוח לא יעלה על 7.50 מ' ו-8.50 מ' עם גג רעפים ממפלס הכניסה הקובעת..
- (2) על פי המסומן בתשריט.
- (3) בנוסף ניתן להוסיף יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.
- (4) כמפורט בתוכנית 151-0387068.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	א.הריסת מבנים ב.מתן היתר בניה	הבניה בכל שלב תבוצע בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

מיידי

