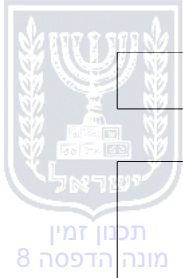


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-1136332

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 52 כפר אוריה



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

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 52 בכפר אוריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	2.526 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 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 קואורדינאטה X 194882

קואורדינאטה Y 633221

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: כפר אוריה

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
5979	מוסדר	חלק		13, 35

**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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ב ממשיכות לחול.	החלפה	מי/200 ב
26/08/1986		2971	3373	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/519 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/519
26/06/2003		2877	5198	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/519 ב ממשיכות לחול.	החלפה	מי/519 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



## 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
לא		13: 43 24/11/2022	אילנה הדר	24/11/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	אורנה חסון (1)			כפר אוריה		52	054-5450410		hyole1973@gmail.com
	פרטי	יובל חסון (1)			כפר אוריה		52	054-5450410		hyole1973@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר אוריה 52.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורנה חסון			כפר אוריה (1)		52	054-5450410		hyole1973@gmail.com
פרטי	יובל חסון			כפר אוריה (1)		52	054-5450410		hyole1973@gmail.com

(1) כתובת: כפר אוריה 52.

**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	שאול ברטיש	595		כפר אוריה	(2)		050-5291687		bertish@netvision.net.il

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: כפר אוריה 52.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תוספת זכויות בניה לבית המגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 50 מ"ר זכויות בניה.

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

3. שינוי קווי בניין.

4. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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

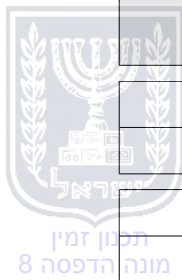
יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	52	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	52
להריסה	מגורים בישוב כפרי	52

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	2,526	100
סה"כ	2,526	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,525.96	100
סה"כ	2,525.96	100



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

1. מגורים.

2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית:

- א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים, מתקנים ומפעלים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, רדיית דבש במכוורת, מחלבה, מבשלה, מגבנה. וכד'.
- ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל. אשר נלווה לה היצע תיירותי כגון: גידול פירות אקזוטיים, משתלה לריבוי ייחורים וגידול צמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא, שיתוף המבקרים בקטיף פרי או פרחים וכד'.
- ג. גידול בע"ח מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: גידול ציפורים, דגי נוי, זוחלים, סוסים וכד', פינות חי וכו'.

3. תיירות כפרית:

א. חדרי אירוח.

ב. שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום: ספא, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'.

ג. הסעדה. (למעט מפעל קייטרינג).

ד. מכירה של תוצרת בזיקה לפעילות החקלאית ו/או התיירות הכפרית ביישוב.

4. שימושים "תומכי תיירות" - כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

5. תשתיות, לרבות קווי ביוב.

לא יותר השימושים הבאים:

ככל שהם אינם בזיקה לפעילות חקלאית המתבצעת בנחלה: אחסנה, אריזה, שינוע, תעשייה זעירה וכן לא יותר שימוש משרדים לפעילות שאינה חקלאית או תיירותית. סטייה מהוראות סעיף זה הנה בגדר סטייה ניכרת.

**4.1.2****הוראות**

א

**בינוי**

1. מגורים:

- א. תותר הקמת 4 יחידות דיור (בעל משק, בן ממשיך, יחידת הורים בצמוד לאחד המבנים) (בעל משק/בן ממשיך) ויחיד נוספת).
- ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 64 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ד. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.
- ה. תוספת יחידת הדיור:

- תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
- תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות בטבלת הזכויות.
- תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.
1. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:
- ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.
- שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי מתוך 350 מ"ר בסה"כ.
- תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.
2. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בניה מרבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
3. שימושי תיירות כפרית בנחלה הינו תחום המגורים בשטח של 2.5 דונם בראש החלקה.
4. ניתן להתיר שימושים בזיקה לפעילות חקלאית במבנה, הקיים כדן, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח מקווי בניין ו/או מהגובה המרבי.
5. סה"כ שטחי הבניה המותרים לכל שימושי התיירות הכפרית בנחלה, לא יעלה על 350 מ"ר מרבי (עיקרי + שרות).
- 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.
6. קווי בניין - כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
7. גדרות:
- הגדרות לחזית הרחוב, חזית הכניסה ולעבר השטחים הפתוחים תבנה מאבן טבעית ואו מעובדת (גמר חלק אסור) בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. קירות תומכים - גובה קירות תומכים בגבולות המגרשים יהיה להלן:
- במגרשים שמעל הכביש, קיר החזית לכביש בלבד, עד גובה מרבי של 3.30 מ', מעל גובה המיועד של המדרכה, אלא אם מצוין אחרת בנספח פיתוח, ולא נמוך מ 0.6 מ'. מעל קרקע סופית ראש הקיר עד לגובה של 0.4 מ' בלבד. בתוך המגרשים - גובה מרבי של 1.3 מ' מגובה קרקע קיימת ועד 0.4 מ' מגובה קרקע סופית, אלא אם מצוין אחרת בנספח הפיתוח.
8. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה מגורים או במרחק מינימאלי של 4 מ' ממנו. אפשרות לקו בנין 0 בתנאים הבאים:
1. הסכמת השכן.
  2. ניקוז הגג למגרש המבקש.
  3. לא יאושרו פתחים למגרש השכן.



4.1	מגורים בישוב כפרי
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 - 1.5 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו. קומת המרתף תהא עד 40 מ"ר ותיכלל במניין שטחי השרות.</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. החניה המקורה תיכלל במניין השטחים למעט המקרים בהם יתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>א. החניה רחוקה ב - 1.0 מקו קירות הבניין.</p> <p>ב. סככה שתיבנה על גבול המגרש ובאחת מפינותיו.</p> <p>ג. לסככת החניה לא יהיו יותר משני קירות בנויים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרשים באופי וסוג חומרי הבנייה.</p> <p>ד. במגרשים שמעל הכביש חניה הבנויה מתחת למשטח מרוצף או גינה ואינה מחוברת לבניין.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>
ה	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p>
ו	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ז	<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 הוועדה 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	2 (2)	560	60			מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1	160		20	140	2526	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	1	160		20	140	2526	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	5		(4)			(4)	2526	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 30 מ' חניה מקורה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי בין המפלסים ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר ליחידת דיור כמתואר בטבלת הזכויות.

(2) 2 יח"ד + יחידת הורים צמודה לאחד הבתים ובשטח של עד 64 מ"ר..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) עפ"י תכנית מס' 151-0387068.

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  
ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתני בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתני, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור פיתרון הביוב עם משרד הבריאותהמשרד לאיכות הסביבה.  
ב. כל בנין חדש שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
3. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  
ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתני בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתני, באישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2****שמירה על עצים בוגרים**

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.3****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 למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה 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.

**6.4****תנאים למתן היתרי בניה**

1. הריסת המבנים המסומנים להריסה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת סקר עצים בוגרים.

**6.5****כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם

<b>6.5</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

<b>6.6</b>	
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

## 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 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8