

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0647917

הפרדת מגרש מנחלה בשדות מיכה משק 62



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000940857/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרה של שלושה מבנים והפרדת מגרש מנחלה במשק 62 בשדות מיכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה בשדות מיכה משק 62

151-0647917

מספר התכנית

2.868 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), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	192550
קואורדינאטה Y	625250

### 1.5.2 תיאור מקום

שדות מיכה בכניסה לשוב.

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: שדות מיכה

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדות מיכה

שכונה ישוב ותיק

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5080	מוסדר	חלק		1
5082	מוסדר	חלק		1-2

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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 הוראות תכנית המתאר מי/200 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	2578	284		15/11/1979
<u>מי/200/ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר מי/200/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	5306	3176		21/06/2004
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס. 151-0387068, במידה וקיימת סתירה בין תכניות הוראות תכנית זו קובעות.	8054	4635		27/12/2018
<u>מי/במ/518/א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר מי/במ/518/א בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	4471	1066		26/12/1996



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפאנה בדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפאנה בדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		13: 53 12/10/2023	בדיר יזיד	02/10/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא		13: 38 12/10/2023	עפאנה בדר	21/05/2018	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		08: 28 02/10/2023	עפאנה בדר	17/05/2018		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	אליהו אמסלם (1)			שדות מיכה		62			abavani.law@gmail.com
	פרטי	זוהרה אמסלם (1)			שדות מיכה		62			ortalam@hadassah.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בכניסה לישוב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליהו אמסלם			שדות מיכה	(1)	62			abavani.law@gmail.com

(1) כתובת : בכניסה לישוב..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	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 37

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 הוראות בינוי.

3. קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



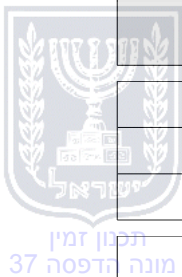
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	62B
מגורים בישוב כפרי	62A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	62B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	62A



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,868	חקלאי ב
100	2,868	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.44	500.05	מגורים א'
82.56	2,367.94	מגורים בישוב כפרי
100	2,867.99	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים בלבד. 2. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות הבינוי יהיו כפופות להוראות המרחביות המאושרות מעת לעת. 1. במגרש 62B ניתן לבנות יחידת מגורים אחת עפ"י טבלת השטחים סעיף 5.. 2. ניתן לבנות 2 קומות מעל מפלס הכניסה כל שטחי המבנה יכללו במניין שטחי הבניה.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו, ואת ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת. 2. 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. 3. לא ינתן היתר בניה ללא תכנון וביצוע מרחב מוגן כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות בדבר. 4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע הריסה של כל המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי בתחום הקו הכחול על ידי ועל חשבון בעל הזכויות בנחלה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים א. מגרש 62A 1. מגורים 2. שימושים תומכי תיירות. 3. שימושים תיירותיים. 4. שימושים בזיקה חקלאית.
4.2.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות הבינוי יהיו כפופות להוראות המרחביות המאושרות מעת לעת. מגרש 62A ביעוד מגורים בישוב כפרי 1. שטחי הבנייה כמפורט בטבלה 5. 2. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע הריסה בפועל של הבינוי והפיתוח כמסומן בנספח הבינוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	
										ש"ח	בניה						שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)	1	40	160			15	145	500	שדות מיכה	62B	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)	1	8	160			20	140	2368	שדות מיכה	62A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1)	1 (3)	30	350	60			290	2368	שדות מיכה	62A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1)			(4)					2368	שדות מיכה	62A	תיירות	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. בנוסף לזכויות הבניה תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר לכל מגרש שלא תכלול במניין שטחי הבניה.

ב. ניתן לבנות חניה בקו בניין קדמי 0 (אפס)

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

(1) גובה גג שטוח לא יעלה מעל 7.50 מ' וגג רעפים עד 8.50 מ. מפני מפלס הכניסה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) ניתן לבנות יחידת הורים ששטחה לא יעלה מעל 50 מ"ר וצמוד למבנה.

(4) זכויות הבניה לתיירות יהיו כמפורט בתכנית 151-0387068.

## 6. הוראות נוספות

6.1	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.</p>

6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום. תכנית לצרכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.                  ב. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.                  ג.איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' (בהסכמה) התכנית היא תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי פרק ג סימן ו' לחוק התכנון והבניה. החלוקה תהיה בהתאם לנספח איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה המצורפים לתכנית                  ד.תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.</p>

6.3	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 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 83 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.</p>

## 7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7</td> <td>1. ביצוע הריסה 2. מתן היתר בניה</td> <td>כל שלב יבוצע בהינף אחד</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	7	1. ביצוע הריסה 2. מתן היתר בניה	כל שלב יבוצע בהינף אחד
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
7	1. ביצוע הריסה 2. מתן היתר בניה	כל שלב יבוצע בהינף אחד					

7.2	מימוש התכנית
	מיידי.



## נספח לתכנית מס' 151-0647917

טבלת שטחים								
מצב מוצע				מצב מאושר				
שטח במ"ר	מס' תא שטח	יעוד	מס' גוש	שטח במ"ר	מגרש	יעוד	מס' חלקה	מס' גוש
2368	62A	מגורים בישוב כפרי	5080(חלק) (	2868	62A	חקלאי ב'	1	5080(חל) (ק)
500	62B	מגורים א'	5082(חלק) (				1-2	5082(חל) (ק)
2868				2868				סה"כ

