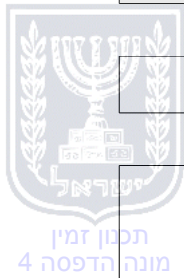


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-1308741

שינוי בהוראות התכנית בין מגרשים 57B ל-57C במושב תרום משק 57



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/SV4/1/1005363700/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית משנה הוראות בניה בין מגרשים 57B ל-57C.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

שינוי בהוראות התכנית בין מגרשים 57B ל-57C במושב תרום משק 57

מספר התכנית 151-1308741

1.2 שטח התכנית 3.681 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) (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	198689
קואורדינאטה Y	632165

**1.5.2 תיאור מקום****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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	57		תרום

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30905	מוסדר	חלק	69	

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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
57	מי/במ/ 526 /א

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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 הזו מחליפה הוראות תכנית מי/200 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	2578	284		15/11/1979
מי/200/ב	החלפה	תכנית הזו מחליפה הוראות תכנית מי/200/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	5306	3176		21/06/2004
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
מי/526	החלפה	תכנית הזו מחליפה הוראות לתכנית מס' מי/526	3593	303		15/11/1988
מי/במ/526/א	החלפה	תכנית הזו מחליפה הוראות תכנית מי/במ/526/א בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	4509	2873		06/04/1997

הערה לטבלה:

151-1093988 - החלפה - תכנית הזו מחליפה הוראות תכנית 151-1093988 בתחום קו הכחול של תכנית זו בלבד. - מספר ילקוט 11534, מספר עמוד 8442, תאריך 28/12/2023



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גאורגי שפיטלניק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
טבלת שטחים	רקע			1	06/02/2024	גאורגי שפיטלניק	06: 48 07/02/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	06/02/2024	גאורגי שפיטלניק	06: 49 07/02/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	חנה נדב (1)			תרום		57			c111c@wall a.co.il
	פרטי	שמואל נדב (1)			תרום		57			c111c@wall a.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : תרום 57.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל נדב			תרום	(1)	57			c111c@walla.co.il

(1) כתובת : תרום 57.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10			george159@g mail.com
מודד	מודד	בדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(1)				yazed.b.86@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 672.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 בהוראות בין מגרשים 57B ל-57C

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	57A, 57B, 57C
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים בישוב כפרי
תאי שטח כפופים	יעוד
57A, 57B, 57C	מגורים בישוב כפרי

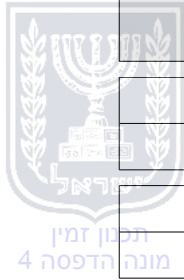
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,681	100
סה"כ	3,681	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,679.87	100
סה"כ	3,679.87	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

תא שטח 57A :

1. מגורים

2. שימושים חקלאיים :

3. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית :

4. תיירות כפרית :

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

6. תשתיות לרבות קווי ביוב.

תא שטח 57B ו-57C :

1. מגורים בלבד

לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068

4.1.2

הוראות

א

בינוי

הוראות בינוי :

(א) מגורים :

הוראות בינוי במגרש 57A :

עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת :

1. תותר הקמת 2 יחידות דיור בעל משק ויחידת הורים.

2. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.

3. יותרו שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית, בהיקף בנייה מירבי של 350 מ"ר בכפוף להליך פרסום מעין הקלה ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

4. קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע.

5. קירות תמך : 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.

6. גדרות :

גובה הגדרות לא יעלה על 1 מ' מעל מפלס פני הקרקע. גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 0.5 מ'.

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

הוראות בינוי במגרש 57B :

עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת :

1. תותר בניית יחידת דיור אחת לפי כמפורט בהוראות בטבלה מס' 5.
2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.
3. תותר בנייה קומת מרתף עפ"י הוראות בסעיף 4.1.1 ב'.
4. תותר בנייה בריכת שחיה פרטית עד גבול המגרש בהסכמת שכן.

הוראות בינוי במגרש 57C:

עפ"י הנחיות מרחביות המאושרים מעת לעת :

1. תותר בניית יחידת דיור אחת לפי כמפורט בהוראות בטבלה מס' 5.
2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות.
3. גישה למגרש 57C תהיה מדרך השרות הקיימת שהיא דרך שאינה להפקעה ואין המועצה חובה פיתוח ותחזוקה של דרך זו.
4. תותר בנייה בריכת שחיה פרטית עד גבול המגרש 0 בהסכמת שכן.

(ב) מרתפים :

מגרש 57A ומגרש 57B

1. תותר הקמת מרתפים עבור מרחב מוגן, מחסנים, חדרי הסקה בקומה מתחת לקומת מגורים וזאת בתאי ששום חלק ממנה לא יבלות יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקעה מתכנתת הסופית. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום המבנה מעליו.
2. קומת מרתף לא יעלה על 30.0 מ"ר לכל מגרש הנכללים בסך שטח הבניה כוללת.

(ג) עיצוב אדריכלי :

בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעל לעת.

(ד) קווי בניין :

1. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
2. תותר לצמצם קו בניין צדדי ואחורי עד 2 מ' בהסכמת שכן באותו גבול.

ב

## הוראות כלליות

תנאים למתן היתרי בניה :

1. הריסה את הסככה שמעל לבריכה תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרש 57A.
2. הריסת זככה במגרש 57C.
3. הריסת לול במגרש 57B.
4. תנאי למתן היתר בניה במגרש 57C קבלת ההתחייבות המבקש כי ידוע שהכניסה למגרש הינו דרך "מעבר חקלאי" עפ"י תכנית מי/ 526 א'.
5. 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.
6. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם - תתואם מראש עם קק"ל.



מגורים בישוב כפרי	4.1
7. כל פסולת הבנייה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.	



## 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		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9.25	(1) 2	371	30	341	2700	57A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5	1	189	30	159	500	57B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5	1	160		(3) 20	481	57C	מגורים	מגורים בישוב כפרי
										(4)	2700		אירוח כפרי	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 + יח"ד הורים עד 55 מ"ר צמוד למבנה.

(2) על פי תשריט מצב מוצע.

(3) תותר לנייד שטח מעל כניסה הקובעת למתחת כניסה הקובעת.

(4) עפ"י תכנית מס' 151-0387068.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>ב. תותר בניית פרגולה מעל חניה עד קו בניין 0.00 מ'.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>בעל זכויות בקרקעים יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי הזכות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם במקום 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 קוי מים, קוי ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</b>
<b>6.2.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1 :</p> <p>א. ככלל, בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש לייעודם. ככל שהדבר לא יתאפשר, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמה או שימוש כאמור שלא במיקום זה, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה פינוי של כל המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים :</p> <p>- מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים. -מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים.</p> <p>-מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעל גגות אסבסט.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה. היתר בניה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה או לבעל הזכויות במגרש בהרחבה הקהילתית.</p> <p>ד. לשם קבלת היתרי בנייה מכוח תכנית זו נדרשות חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם : חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא</p>

## תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2

לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים - חו"ד משרד התיירותית בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ה. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א'.

ו. 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.

ז. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ח. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבניה, כולל התייחסות למפרץ הורדה לאוטובוס ככל הנדרש.

ט. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

## 7. ביצוע התכנית

7

### 7.1 שלבי ביצוע

7.1

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנים מסומנים בתשרים מצב מוצע להריסה.	תנאי לקבלת היתר בניה.
2	בניה חדשה	בנית כל בית בהינף אחד ללא שלבים

### 7.2 מימוש התכנית

7.2

מיד אחרי קבלת מתן תוקף התכנית הזו.

