

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1035310

שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים א וקרקע חקלאית במגרש 24, תרום

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/03/2024

להפקיד את התכנית

10/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005192768/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת ביישוב תרום שבתחום מוא"ז מטה יהודה בשטח של 1.214 דונם.
התכנית החלה במגרש 24 המיועד במצב המאושר לפי תכנית מ/ במ/ 526/ א לאזור מגורים.
בתחום התכנית קיימים 2 מבנים, אשר מבנה אחד מיועד להריסה בתכנית זו.
התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים א וקרקע חקלאית לצורך הקטנת שטח המגרש המיועד למגורים לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים א וקרקע חקלאית
במגרש 24, תרום

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
151-1035310

שטח התכנית
1.214 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 198075
קואורדינאטה Y 632400

1.5.2 תיאור מקום

בישוב הוותיק רחוב הרקפת

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

שכונה

בישוב הוותיק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30905	מוסדר	חלק	36	

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

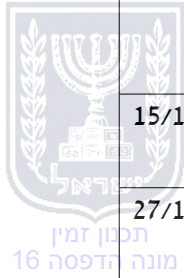
לא רלוונטי

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>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	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/526/א	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				איסמעיל סלאח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איסמעיל סלאח		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	30/03/2023	באדיר יזיד	08: 44 20/09/2023		כן
בינוי	רקע	1: 100	1	06/11/2023	איסמעיל סלאח	12: 27 02/04/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/03/2023	משה קנז	14: 23 02/04/2024		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	אפרת עמיר (1)			תרום		24			efrattex@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ישוב ותיק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרת עמיר			תרום	(1)				efrattex@gmail.com

(1) כתובת : ישוב ותיק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איסמעיל סלאח	42464693	פרטי	מסילת ציון	מסילת ציון	199			tsion198@walla.com
מודד	מודד	באדיר יזיד	1389		כפר קאסם	(1)	24			yazed.b.86@gmail.com

(1) כתובת : מרכז הישוב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 יעוד קרקע וחלוקה חדשה במגרש 24.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים למגורים א וקרקע חלקאית.

2. קביעת זכויות בניה מרביים בתא השטח למגורים.

3. קביעת קוי בניין מירביים.

4. קביעת זכויות בניה וגובה בינוי בשטח המיועד למגורים.

5. קביעת הוראות בינוי ותנאים בהליך רישוי.

6. קביעת הוראות בגין הריסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	24
קרקע חקלאית	711

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	24
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	711

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	1,214	100
סה"כ	1,214	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.1	82.39
קרקע חקלאית	213.7	17.61
סה"כ	1,213.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים . 2. שימושים תומכי תיירות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה גדרות וקירות התמך יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת.. 2. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים : א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.
ב	הריסות ופינויים 1. המבנה/גדרות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה ויפונו על ידי היזם
ג	חלוקה ו/או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום. 2. תכנית לצרכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ד	מגבלות בניה לגובה גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה
ה	סטיה ניכרת 1. גובה הבניה ומספר קומות המרבי כמצוין בתכנית זו הינו מחייב וכל חריגה מגובה זה תחשב כסטיה ניכרת 2. קווי הבניה המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניה יחשב כסטיה ניכרת
ו	ניהול מי נגר יותר לפחות 20% שטחים להחדרת מי נגר מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים להחדרת מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).

מגורים א'	4.1
תנאים למתן היתרי בניה 1. ביצוע ההריסות כפי שמופיע במצב מוצע ובנספח הבינוי. 2. הכנת תכנית לצרכי רישום.	ז
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
גידולי שדה , עצי נוי ופרי ללא הקמת מבנים.	
הוראות	4.2.2
פעילות חקלאית לא תותר הקמת מבנים לכל שימוש בשטח זה.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						עיקרי						שרות
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	340	15	325 (1)	1000	תרום	24	מגורים א' מגורים א'	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5 (2)	1	34					

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) בשטח זה יכללו 255 מ"ר למגורים ו-70 מ"ר לשימושי תיירות.
- (2) 7.50 עם גג שטוח 8.50 עם גג משופע ממפלס הכניסה.
- (3) על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בינוי	הבניה תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

טבלת שטחים

לתכנית מס' 151-1035310



מצב יוצא										מצב נכס							
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרש המוקצה	מס' מגרש בתבע	יעוד החלקה/מגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות (באחוזים)	מס' זהות /מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	מס' גוש	מס' ד
		מגורים	100%	1000	24		24	מגורים	100%		24686164	אפרת עמיר		1214	36	30905	1.
		חקלאי	100%	214	711		711	חקלאי						1214			2.
				1214					100%					1214			סה"כ

* הערת רישום :

1. מגרש 24 יירשם ע"ש אפרת עמיר
2. מגרש 711 יירשם ע"ש אגודת מושב תרום

