

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0915223

תעוזה 2 הפרדת שני מגרשים מנחלה ותוספת זכויות בניה

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/SV4/1/1005103278/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להפריד 2 מגרשים מנחלה מסי' 2 במושב תעוז (מגרשים 2B ו 2C), בנוסף התכנית מציעה תוספת זכויות בניה סה"כ 50 מ"ר שטח עיקרי למגרש 2A ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים. התכנית משנה יעוד במגרש המופרד 2C ממגורים בישוב כפרי למגורים אי'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תעוז 2 הפרדת שני מגרשים מנחלה ותוספת זכויות בניה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

151-0915223

מספר התכנית

3.790 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) 25

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

197965 קואורדינאטה X

633812 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב תעוז נחלה 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: תעוז

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
5124	מוסדר	חלק		9-12, 86, 93

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



מזכירות הממשלה
מזכירות הממשלה



מזכירות הממשלה
מזכירות הממשלה



מזכירות הממשלה
מזכירות הממשלה

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>מ/200</u>	החלפה	התכנית מחליפה את התכנית מ/200 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	2578	284		15/11/1979
<u>מ/200 ב</u>	החלפה	התכנית מחליפה את התכנית מ/200 ב רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	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>151-0463273</u>	החלפה	התכנית מחליפה את התכנית 151-0463273 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	11941	2272		27/12/2023



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					בלה אלל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		בלה אלל		לא
טבלת שטחים	מחייב				16/04/2024	בלה אלל	12: 17 18/04/2024	כן
בינוי	מחייב חלקית		1: 250		18/04/2024	בלה אלל	14: 09 02/07/2024	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
סקר עצים	רקע				14/04/2024	בלה אלל	12: 19 18/04/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		07/04/2024	חליל משהדאוי	10: 12 28/05/2024	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	דוא"ל
	פרטי	מרים מאיר (1)			תעוז		2	052-3860808	
	פרטי	משה מאיר (1)			תעוז		2	052-3860808	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תעוז נחלה 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מרים מאיר			תעוז	(1)	2	052-3860808	
פרטי	משה מאיר			תעוז	(1)	2	052-3860808	

(1) כתובת: מושב תעוז נחלה 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	בלה אלל		בלה אלל אדריכלים בע"מ	אדרת	אדרת	12	02-9999963	bella@alal-b.co.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(1)	24	052-4080110	

(1) כתובת: ירושלים רחוב האומן 24.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 2 מגרשים מנחלה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין חדשים.
2. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה למעבר בכלי רכב למגרש 2C.
5. הפרדת 2 מגרשים מנחלה.
6. שינוי יעוד במגרש המופרד 2C ממגורים בישוב כפרי למגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2C
מגורים בישוב כפרי	2A, 2B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2C
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	2B
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	2A
מבנה להריסה	מגורים א'	2C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	2A, 2B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,790	100
סה"כ	3,790	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	497.94	13.14
מגורים בישוב כפרי	3,292.16	86.86
סה"כ	3,790.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>במגרש 2A</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים. שימושים חקלאיים. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית. תיירות כפרית. תומכי תיירות. <p>מגרש 2B</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>הוראות בינוי במגרש 2A :</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר הקמת 2 יחידות דיור (בית ראשון+ יחידת הורים) . מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות. קווי בניין- כמפרט בטבלת זכויות הבנייה. <p>הוראות בינוי במגרש 2B :</p> <ol style="list-style-type: none"> תותר בניית יחידת דיור אחת . מספר הקומות המרבי לא יעלה על 2 קומות וקומת מרתף.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>מגרש 2C</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים בלבד.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>הוראות בינוי במגרש 2C :</p>

- א. תותר יחידת דיור אחת.
ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות .
ד. קווי בניין- כמפרט בטבלת זכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	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- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	2	7.5 (3)	2 (2)	30 (1)	230	20	2619.22	בית ראשון	2A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	5.5 (6)				(5)		2619.22	תיירות כפרית	2A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	7.5 (3)	1		30 (1)	236	14 (7)	672.84	בית שני	2B	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	7.5 (3)	1			140	20	497.94	בית שלישי	2C	מגורים א'	מגורים א'

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:

במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין- לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חנייה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן.

יותר ניוד שטח עיקרי ממפלס מעל הכניסה הקובעת למפלס שמתחת לכניסה הקובעת..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף.

(2) יחידת דיור+יחידת הורים עד 50 מ"ר.

(3) 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.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) עפ"י תכנית 151-0387068.

(6) בכפוף להנחיות מרחביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	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> <p>2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתיאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי סימון בתשריט : מבנה להריסה
	תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.
6.2.2	תנאים בהליך הרישוי
	<p>מבנים למגורים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</p> <p>א. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א' שתכלול חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה א' לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון. וביצוע אטימה עפ"י המסומן בנספח הבינוי או הסדרה להיתר בניה.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית הינה חתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל יחידות הדיור בנחלה.</p> <p>ו. תנאי למתן טופס 4 הינו התקנה בפועל של מיכל ביוב אטום וחיבור כל יחידות הדיור בנחלה אליו.</p>
6.2.3	תנאים בהליך הרישוי
	<p>מיס וביוב בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</p> <p>א. כללי:</p> <p>1. מוסד תכנון, בבואו לתת היתר בניה מכוחה של תכנית זו, יוודא את קיומו בפועל של פתרון ביוב על פי דרישות כל דין.</p> <p>2. המועצה האזורית מטה יהודה תוודא כי יכולת קיבולת התשתיות הפנימיות (קווי הולכה ותחנות שאיבה) בכל ישוב מאפשרת את תוספות הבנייה, וכי תכניות האב למים ולביוב בכל ישוב מתעדכנות באופן סדיר ובהתאם לפוטנציאל השימושים.</p>

3.נספח מס' 7בתכנית, 151-0387068 נספח הביוב, יהיה נספח מנחה הקובע את העקרונות הכלליים לדרישות בעניין מערכות הטיפול בשפכים ומערכות הולכת השפכים האזורית.
 4.בכל ישוב בו מצוינות בטבלה אשר בנספח דרישות הנוגעות למערכת הולכת הביוב המרכזיות ולמערכות הטיפול בשפכים, תקבל המועצה האזורית מטה יהודה את אישור משרד הבריאות (ובמידת הצורך את אישור הועדה המקצועית למים ולביוב של הועדה המחוזית לתכנון ובניה) למימוש התכנית.
 5.המועצה האזורית מטה יהודה ומשרד הבריאות יקבעו את סדרי עבודתם בהליך זה.



ב. תיירות כפרית ומבנים חקלאיים בתחומי היישובים
 1.לא יותר מתן היתר בניה ללא קיומה של מערכת ביוב מרכזית ביישוב, במידה וההיתר הינו עבור מבנה המייצר שפכים.
 2.יותר מתן היתר בניה ללא קיומו של פתרון ביוב מרכזי ביישוב וזאת בתנאים הבאים:
 היקף תוספת שטחי הבניה אינו עולה על 75מ"ר. קבע מוסד התכנון כי תוקפו של ההיתר יפקע בתוך פרק זמן של חמש שנים לכל היותר.
 ככל שיתאפשר בעתיד חיבור למערכת ביוב מרכזית, ידרשו ביטול הפתרון המקומי וחיבור למערכת המרכזית עם הקמתה.



ג. יחידת דיור שלישית בנחלות במושבים
 1.תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור כל מבני המגורים בנחלה למערכת הביוב המרכזית של היישוב וביטול בורות הספיגה. זאת, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.
 2.בישוב בו לא קיימת מערכת ביוב מרכזית לא תותר תוספת יחידת דיור שלישית מכוחה של תכנית זו.

6.3

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתנת למימוש מייד	מימוש מייד

7.2 מימוש התכנית

מימוש מייד



טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא השטח	שטח מ"ר	שם הייעוד	מספר תא שטח	שטח מ"ר	שם הייעוד
2A	2,619.22	מגורים ביישוב כפרי	2	3790	מגורים ביישוב כפרי
2B	672.84	מגורים ביישוב כפרי			
2C	497.94	מגורים א'			
	3,790.00			3790	סה"כ:

