

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0445247**

**מק/444/ג' - נווה מיכאל חילופי שטחים בשטחי מבני ציבור**



**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

1. מטרת התכנית היא חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור, לצורך מתן אפשרות לבניית בית כנסת ביישוב.
2. בנוסף מאפשרת חלוקת השטח החום לטובת בניית מבנה ציבור עתידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מק/444/ג' - נווה מיכאל חילופי שטחים בשטחי מבני  
 ציבור

מספר התכנית 151-0445247

1.2 שטח התכנית 11.554 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) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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	200752
קואורדינאטה Y	619995

### 1.5.2 תיאור מקום

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה מיכאל

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נווה מיכאל-מרכז היישוב

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34285	מוסדר	חלק	10, 18-55, 57	4, 6, 56
34286	מוסדר	חלק		6, 12, 26, 36, 38, 40-41

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 11



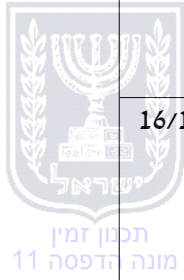
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1997	618	4587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ במ/ /444 א. הוראות תכנית מי/ במ/ /444 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ במ/ /444 א



**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				לאה שנאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לאה שנאור		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע			03/07/2017	לאה שנאור	03/07/2017		כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 250		14/09/2016	שבתאי גונן	12/01/2017	סקר עצים	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		22/06/2016	ברנרד גטניו	12/01/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מטה יהודה	נחם	(1)		02-9958800		
	פרטי	מושב נווה מיכאל		מושב נווה מיכאל	נווה מיכאל	(2)		02-9992281		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 0.

(2) כתובת : מ.א מטה יהודה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מטה יהודה	נחם	(1)		02-9992281		

(1) כתובת : 0.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-9533333		

(1) כתובת : 0.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה שנאור		לאה שניאור אדריכלית. אדריכלות	מוזכרת בתיה	רוטשילד		089353852		Lea- s@zahav.net. il
	אגרונום	שבתאי גונן			כוכב יאיר (1)					
	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		

(1) כתובת : ת.ד 926.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

חילופי שטחים בין שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבולות השטח המיועד למבני ציבור

2. חילופי שטחים בין שטח למבנה ציבור ושצ"פ תוך שמירה על סך כל השטחי גודל הייעודים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	11.554
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,119			16,119	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	305	מבנה להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	300, 302 - 304	מבנה להריסה
שטח פרטי פתוח	301	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	יעוד
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	305	מבנה להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	300	מבנה להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	10,746.81	8.86
ע"פ תכנית מאושרת אחרת	109,712.46	90.47
שטח ציבורי פתוח	808.24	0.67
<b>סה"כ</b>	<b>121,267.51</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	109,712.46	90.47
מבנים ומוסדות ציבור	10,746.82	8.86
שטח פרטי פתוח	808.24	0.67
<b>סה"כ</b>	<b>121,267.53</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטחים אלה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, רווחה, בריאות, חברה ושירותים, משרדי המושב ומשרדים נלווים וכיוצא בזה. יהיה מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> במגרש ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של שתי קומות ומרתף כאשר סך אחוזי הבניה יהיה 150% משטח המגרש הציבורי כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח של האיזור הציבורי בקני"מ שלא יקטן מ 1:500 כולל טבלת שטחים, מספר קומות, חומרי גמר, פתרון ביוב ואישור המשרד לאיכות הסביבה. הגשת תכנית פיתוח לוועדה המקומית כולל מפלסים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, התוויית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני מחנאות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לא רלוונטי
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמו	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת								יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת	
6	6	4	3	2				(2) 150	(1)	,302 ,300 304 ,303	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
								(1)	(1)	301	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	

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

הערה ברמת הטבלה:

כל הזכויות והוראות הבנייה על פי תוכנית מי/במ/444.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי תוכנית מי/במ/444..

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שטחי שירות למעט מרחבים מוגנים ומרתפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p> <p><b>עתיקות</b></p>	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>
<p><b>6.2</b></p> <p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p>מגרש מספר 3 יופקע לטובת הרשות המקומית</p>
<p><b>6.3</b></p> <p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>	<p>אחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תוכניות חלוקה לצורכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p>
<p><b>6.4</b></p> <p><b>חשמל</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה - תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. תשתיות קיימות: במגרשים וסמוך לגבולותיהם ישנם קווי חשמל עיליים של חח"י. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכדו') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז ירושלים.</p>
<p><b>6.5</b></p> <p><b>ביוב</b></p>	<p>המבנים בתחום התכנית יתחברו למערכת הביוב המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p><b>6.6</b></p> <p><b>ניקוז</b></p>	<p>יובטח ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p>
<p><b>6.7</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>בהתאם להוראות התכניות התקפות, לרבות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 תומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה ע"פ התקן.</li> <li>עקירה או העתקת עצים תתואם מראש עם קק"ל.</li> <li>כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.</li> </ol>
<p><b>6.8</b></p> <p><b>תשתיות</b></p>	<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, 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 שייקבע 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 איראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי</p>

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
<b>6.9</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	היזום יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ראויה דרישה כל שהיא כלפי הוועדה המקומית מטה יהודה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.
<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי



**טבלת שטחים****מצב מאושר**

שטח (מ"ר)	ייעוד	חלקה /תא שטח
600	שטח פרטי פתוח	ד
1000	שטח פרטי פתוח	ה
2000	שטח פרטי פתוח	ו1
10745	מבני ציבור	יח
22000	חקלאי א'	כה
50000	חקלאי א'	כו

שטח (מ"ר)	ייעוד	חלקה /תא שטח
600	מגורים א'	243
600	מגורים א'	244
603	מגורים א'	245
601	מגורים א'	246
601	מגורים א'	247
601	מגורים א'	248
601	מגורים א'	249
600	מגורים א'	250
600	מגורים א'	251
601	מגורים א'	252
601	מגורים א'	253
602	מגורים א'	254
603	מגורים א'	255
601	מגורים א'	256
601	מגורים א'	257
601	מגורים א'	258
602	מגורים א'	259
603	מגורים א'	260
603	מגורים א'	261
600	מגורים א'	262
601	מגורים א'	263
1000	שטח פרטי פתוח	ב
800	שטח פרטי פתוח	ג

שטח (מ"ר)	ייעוד	חלקה /תא שטח
	חקלאי ב'	52
	חקלאי ב'	53
600	מגורים א'	222
609	מגורים א'	223
607	מגורים א'	224
600	מגורים א'	225
600	מגורים א'	226
600	מגורים א'	227
600	מגורים א'	228
600	מגורים א'	229
600	מגורים א'	230
600	מגורים א'	231
600	מגורים א'	232
602	מגורים א'	233
604	מגורים א'	234
600	מגורים א'	235
600	מגורים א'	236
600	מגורים א'	237
600	מגורים א'	238
600	מגורים א'	239
600	מגורים א'	240
601	מגורים א'	241
600	מגורים א'	242

**מצב מוצע**

שטח (מ"ר)	ייעוד	חלקה /תא שטח
808	מבנים ומוסדות ציבור	300
808	שטח פרטי פתוח	301
1844	מבנים ומוסדות ציבור	302
109712	לפי תכנית מאושרת	305
3666	מבנים ומוסדות ציבור	303
4427	מבנים ומוסדות ציבור	304