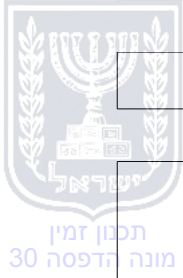


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0391086

מי/מק/308/ט - בית נקופה שיוך שטח חקלאי לנחלות 3-4-5



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

למושב בית נקופה תכנית מתאר מאושרת שמספרה מי/במ/308. התכנית אושרה למתן תוקף בשנת 1998 ומטרתה היתה להסדיר את השימושים וייעודי הקרקע בכל שטח הישוב לרבות הרחבתו ע"י הוספת שכונת מגורים בחלקו הצפוני.

בחלק הדרום מזרחי של התכנית ובתחום הקו הכחול נגרע שטח מהתכנית וסומן כ- "שטח שהתכנית לא חלה עליו".

שטח זה כלל שטחים בייעוד חקלאי המהווים חלק בלתי נפרד וברצף פיזי ממשקים 3, 4, ו-5 הצמודים לו.

סימון שטח זה כ "שטח שהתכנית לא חלה עליו" נעשה בטעות אך מסיבות שונות לא תוקן.

זיקה זו בין המשקים לחלק הקרקע בייעוד חקלאי מוסכמת ומקובלת ע"י האגודה החקלאית של בית נקופה, רשות מקרקעי ישראל והוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

בפועל, גם לאחר אישור התכנית אף ניתנו היתרים לבעלי הנחלות בחלק שנגרע מהתכנית.

מטרת תכנית זו לתקן את הטעות שנעשתה בתכנית המאושרת מי/במ/308.

בתכנית 151-0391086 זו סומנו תאי השטח ש"התכנית לא חלה עליהם" בייעוד החקלאי המקורי וכחלק מהמשקים (הנחלות) המקוריים.

בנוסף, תכנית זו מטמיעה בתוכה את תכנית המתאר 151-0387068.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מי/מק/308/ט - בית נקופה שיוך שטח חקלאי לנחלות
3-4-5

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית
151-0391086

1.2 שטח התכנית
11.572 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1)

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	212079
קואורדינאטה Y	634419

1.5.2 תיאור מקום

מושב בית נקופה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בית נקופה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית נקופה	הברוש	4	
בית נקופה	הברוש	5	
בית נקופה	הברוש	3	

שכונה

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30483	מוסדר	חלק		6

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה את הוראות מי/200 רק לעניין השימושים וההוראות בשטח חקלאי ובמגורים. בישוב כפרי.	שינוי	מי/ 200
21/06/2004	3176	5306	הוראות תכנית מי/ 200 / ב תחולנה על תכנית זו, רק לעניין המגורים.	כפיפות	מי/ 200 / ב
11/03/1998	2911	4628	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ במ/ 308. הוראות תכנית מי/ במ/ 308 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/ במ/ 308



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת שטחים	10: 31 11/06/2018	אבי בן גור	04/06/2018	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	גיליון תמונות - קיים	14: 43 06/10/2019	אבי בן גור	06/10/2019	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		20: 52 08/03/2020	אבי בן גור	23/01/2020	1	1: 500	רקע	קומפילציה

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
	אחר	דוד אבו		בית נקופה מושב עובדים להתישבות בע"מ	(1)			02-5342772	02-5334276	b.nekofa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מזכירות המושב.

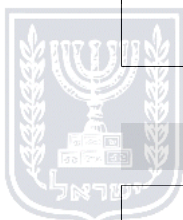
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אבו		בית נקופה מושב עובדים להתישבות בע"מ	(1)			02-5342772	02-5334276	b.nekofa@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות המושב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318706	02-5318811	menachemv@mami.gov.il
חוכר		אהוד גוט			בית נקופה	הברוש	3	02-5796514		eguth@bgalaw.co.il
חוכר		דב הירשברג			בית נקופה	הברוש	5			dov1495@gmail.com
חוכר		חנה כהן			בית נקופה	הברוש	4			rpenda@walla.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

(1) כתובת : רחוב יפו.

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	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	02-5950099	02-6987755	office@geo-bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259	מוחמד גנאים- מהנדס תחבורה ומודד מוסמך	באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. : 5019.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

שיוך מגרשים קיימים בייעוד חקלאי למשקים 3, 4 ו-5.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שיוך תאי השטח 3B 4B 5B למשקים 3, 4 ו-5, בהתאמה.

2. שינוי גבולות ותצורת מגרשים 3 ו-4 וכתוצאה מכך שינוי בשטח המגרשים.

3. התאמה להוראות תכנית מאושרת מס' 151-0387068 להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	3A, 4A, 5A
קרקע חקלאית	3B, 4B, 5B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	3A, 4A
בלוק ביטול	קרקע חקלאית	5B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א	4,082.66	35.28
אזור חקלאי ב	7,489.68	64.72
סה"כ	11,572.34	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	7,489.68	64.72
קרקע חקלאית	4,082.66	35.28
סה"כ	11,572.34	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



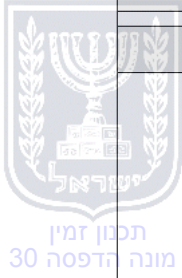
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים לשימוש מגורים</p> <p>ב. תיירות כפרית</p> <p>ג. מבנים ושימושים חקלאיים</p> <p>ד. כל השימושים המותרים בהתאם לתכנית מאושרת מי/במ/308 ולתכנית מאושרת מס' 151-0387068 להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית המטה יהודה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. עפ"י תכנית מאושרת מי/במ/308 ולתכנית מאושרת מס' 151-0387068 להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית מטה יהודה.</p> <p>2. עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>עפ"י תכנית מאושרת מי/במ/308 ולתכנית מאושרת מס' 151-0387068 להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית המטה יהודה.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>עפ"י תכנית מאושרת מי/במ/308 ולתכנית מאושרת מס' 151-0387068 להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית המטה יהודה.</p>



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				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (1)	2	510	60			450	3145.67	3A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2 (2)	7.5 (1)	1 (3)	160			20	140	3145.67	3A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2	7.5		350				350	3145.67	3A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2 (5)	7.5 (1)	2	510	60			450	2184.86	4A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2 (6)	7.5 (1)	1 (3)	160			20	140	2184.86	4A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2	7.5		350				350	2184.86	4A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2 (7)	7.5 (1)	2	510	60			450	2159.14	5A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2 (8)	7.5 (1)	1 (3)	160			20	140	2159.14	5A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
4	4	4	4	2	7.5 (9)		350				350	2159.14	5A	מגורים בישוב 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

הערה ברמת הטבלה:

א. במניין השטחים של מגורים בישוב כפרי כלולה יחידת הורים בשטח של 50 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: גובה מקסימלי לגג שטוח 7.5 מ', גובה מקסימלי מתחילת גג רעפים 6.5 מ'..

(2) הערך מתייחס ל מקסימום.

(3) סה"כ 3 יח"ד בנחלה, שטח יח' דיור שלישית 160 מ"ר, 140 מ"ר עיקרי ו- 20 מ"ר שירות.

(4) הערך מתיחס ל מקסימום.

(5) הערך מתיחס ל מקסימום.

(6) הערך מתיחס ל מקסימום.

(7) הערך מתיחס ל מקסימום.

(8) הערך מתיחס ל מקסימום.

(9) גובה מקסימלי לגג שטוח 7.5 מ', גובה מקסימלי מתחילת גג רעפים 6.5 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בהתאם לתכניות תקפות לרבות תכנית 151-0387068 למבנים חקלאיים ותיירות כפרית ובהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>ב. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל(למעט קו מתח עליון) תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ו תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט / בטבלה 5. למעט במבנה קיים.</p> <p>ו. בהיתר הבניה תינתן התייחסות לבנייה מחוץ לגבולות המגרש ולאורך הדרך. הן בדרך של סימון גדרות להריסה והן בדרך של התחייבות להריסה במידה ותבוצע הרחבה של הדרך הקיימת.</p> <p>ז. 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, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>ח. עקירה או העתקת עצים בוגרים כלשהם -תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>ט. כל פסולת הבניה במהלך העבודה ולאחר השלמתה תפונה לאתר סילוק פסולת באישור הועדה המקומית.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>לאחר אישור תכנית זו יוכן ותרשם ע"י וע"ח יזם התכנית תכניות חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום מקרקעין.</p>
6.3	חשמל
	<p>כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>
6.4	בדיקות ארכאולוגיות
	<p>כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

תשתיות	6.6
<p>תשתיות:</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 עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה, במידת הצורך.</p> <p>כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קומנה הדפסה 30 תכנון זמין, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.</p> <p>האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית (למעט חשמל, תקשורת), צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל, מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס/ת הוועדה מטעמים מיוחדים שיירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא יהיה ניתן להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבנייה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

כתב שיפוי	6.7
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא ע"י הוועדה.</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

