

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0744748

מושב בית זית הגדלת שטחי נחלה 87



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2022

לאשר את התוכנית

08/09/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלקות 25 ו-3 בגוש 30363 במושב בית זית.  
התכנית התקפה בתחום המגרש הינה מי/710 המייעדת את חלקה 25 לאזור חקלאי ב' ואת חלקה 3 לאזור חקלאי א' מיוחד.  
התכנית מציעה הגדלה של שטח המגורים ל-2.5 דונם.  
תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה. זכויות הבניה הן בהתאם לתכנית המאושרת מי/710 ובכפוף להוראות תכנית 151-0387068.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב בית זית הגדלת שטחי נחלה 87

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

151-0744748

מספר התכנית

3.564 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	215001
קואורדינאטה Y	632058

### 1.5.2 תיאור מקום

דרך הזיתים 87 בית זית

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בית זית

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	87	דרך הזיתים	בית זית

שכונה בית זית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30363	מוסדר	חלק	25	3

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 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	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 מחליפה את המפורט בתכנית מי/200 בתחום נחלה מספר 87.	החלפה	מי/200
05/11/1992		275	4053	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מי/710 בתחום נחלה מספר 87.	החלפה	מי/710



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 58 05/09/2022	אילן אפרת	25/08/2022	1	1: 250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**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	יובל נעימי (1)			בית זית	דרך הזיתים	87			naimy10@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך הזיתים 87 משק 87 מושב בית זית.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				בית זית - מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ	בית זית			02-5346334		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**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	אילן אפרת	8176	אדריכל	ירושלים		(1)	02-6734030		avi@guyharg il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר שירותי מדידה בע"מ	ירושלים	השישה עשר (2)	47	02-5858538		ernstmed@ne tvision.net.il
אדריכל	אדריכל	גיא הרגיל	123678	גיא הרגיל אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בן צבי ) (3	84	03-6735337		guy@guyhar gil.com

(1) כתובת: שמואל הנגיד 19, ירושלים.

(2) כתובת: רחוב השישה עשר 47 פסגת זאב ירושלים.

(3) כתובת: דרך בן צבי 84, ת"א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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 במשק 87

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע, מאזור חקלאי ב' ואזור חקלאי א' מיוחד, לאזור מגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית.
2. קביעת שטחי בניה מירביים.
3. תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת מספר קומות ומספר יח"ד מירבי.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	03A, 25A
קרקע חקלאית	03B

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	03A
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	03B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	25A

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א' מיוחד	1,590	44.61
אזור חקלאי ב'	1,974	55.39
סה"כ	3,564	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.36	70.14
קרקע חקלאית	1,064	29.86
סה"כ	3,563.35	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. תיירות כפרית. 3. תשתיות, לרבות קווי ביוב.
4.1.2	הוראות
א	<b>הוראות בינוי</b> בהתאם לתכנית מי/710 ובהתאם לתכנית 151-0387068 ובכפוף להליכי פרסום ושיקול דעת הוועדה המקומית כאמור בסעיף 4.1.2(ב) להוראות תכנית 151-0387068 על כל סעיפי המשנה שלו.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> 1. גובה קירות תומכים יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. במידה ויהיה הצורך לבנות קיר תמך הגבוה מהמצוין בהנחיות המרחביות אז זה יבוא בשתי קירות תומכים מדורגים עם רווח אופקי של לפחות 1 מטר בניהם. 2. גידור - תותר גדר רשת בלבד בהתאם להנחיות המרחביות.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. גובה הבניין המרבי כמצוין בטבלה מספר 5, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 2. מספרי הקומות, כמצוין בטבלה 5, הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, וכל חריגה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
ד	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו . 2. הגשת תכנית פיתוח השטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר בניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח סביבתי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. 5. אישור חברת חשמל. 6. תנאי למתן היתר בניה יהא הוצאת אישור משרד הבריאות לפתרונות ביוב. 7. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	גידולים חקלאיים לסוגיהם לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם לתכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה 151-0387068.



## 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	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	3	(1) 670	80	590	2500	25A, 03A	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	3	(1) 670	80	590	2500	25A, 03A	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2)	(4)	350		(4)	2500	25A, 03A	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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו והמחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה. זכויות הבניה הן בהתאם לתכנית המאושרת מ/710 ובהתאם לתכנית 151-0387068.
- (2) גובה מירבי של גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע הטבעית או הסופית. גובה גג משופע לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע הטבעית או הסופית ועד לתחילת שיפוע גג הרעפים..
- (3) בהתאם לתשריט.
- (4) בהתאם ובכפוף לסעיף 4.1.2 (ב) וכל סעיפי המשנה שלו, בתכנית מאושרת להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה 151-0387068. לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור. ההוראות המתונות את תוספת הזכויות לתיירות כפרית בפרסום לפי סעיף 149 לחוק ובשיקול דעת הוועדה המקומית..



## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### חניה

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

### חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ב. לא תוגש תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.4

### ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

6.5

### שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים, כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.  
 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.  
 3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה.

6.6

### קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	כל מבנה יבנה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.