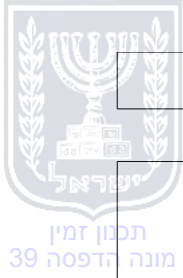


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1107119

הפרדת 2 מגרשים מנחלה משק 28 בבית מאיר



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005236128/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית החלה בתחום משק 28 במושב בית מאיר. התכנית מציעה הפרדת 2 מגרשים מהנחלה, תוספת זכויות בניה - 50 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, ושינוי בקווי בניה במגרשים ובנחלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 הפרדת 2 מגרשים מנחלה משק 28 בבית מאיר

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 151-1107119

שטח התכנית 1.2 3.993 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (17), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5)

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	203523
קואורדינאטה Y	633414

1.5.2 תיאור מקום

משק 28 בבית מאיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: בית מאיר

נפה עוטף 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
30904	מוסדר	חלק	46	

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

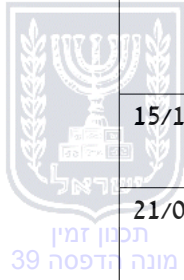
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 הוראות תכנית מי/200.	2578	284		15/11/1979
<u>מי/200 ב</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/200 ב.	5306	3176		21/06/2004
<u>מי/772</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/772 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	5735	449		08/11/2007
<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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוית גלרנטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוית גלרנטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 28 28/05/2024	רוית גלרנטר	28/05/2024	1		רקע	בינוי
כן		14: 31 12/07/2023	רוית גלרנטר	12/07/2023			רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	10: 50 19/09/2023	רוית גלרנטר	19/09/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	ישראל פלדהיים			בני ברק	ברויאר	15	050-8644490		yisraelf@gmail.com
	פרטי			בית מאיר מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	בית מאיר	בית מאיר				mazkirubm@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל פלדהיים			בני ברק	ברויאר	15	050-8644490		yisraelf@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	רוית גלרנטר	27786		ירושלים	(1)	255	02-6661555		miryam@ma-rom-a.com

(1) כתובת: שדרות גולדה מאיר 255 קניון רמות.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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. הפרדת 2 מגרשים מנחלה.

2. תוספת 50 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ליחיד עפ"י סעיף 62 א (15).

3. תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים על פי סעיף 62 א (17)

4. קביעת גובה מבנה עפ"י סעיף 62 (א4)

5. שינוי קווי בנין .

6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

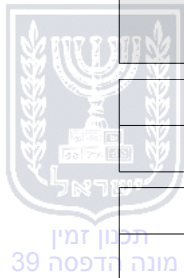
יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	28A, 28B, 28C	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	28A, 28B, 28C

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי ב	3,993	100
סה"כ	3,993	100

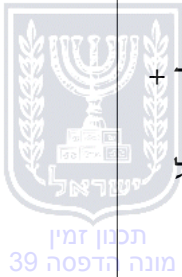
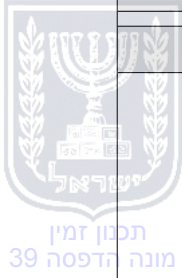
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,993.63	100
סה"כ	3,993.63	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>במגרש 28A:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים שימושים לתיירות כפרית ומבנים חקלאיים לפי תכנית 151-0387068. בריכת שחיה פרטית. <p>במגרשים 28B ו-28C:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגורים בלבד. לא יותרו שימושים אחרים מתכנית 151-0387068. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במגרשים 28C, 28B, 28A:</p> <p>הוראות בינוי עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת ועל פי המפורט להלן:</p> <p>א. בשטח הנחלה תותר בית לבעל הנחלה (וכן יח' הורים צמודה למבנה) בחלקות המפוצלות תותר בית לבן ממשיך ובית שלישי בנחלה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי של בניין כלשהוא לא יעלה על 2 קומות + קומת מרתף בגובה 2.5 מ"ר + חצר אנגלית בגובה פני קומת המרתף.</p> <p>ג. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 8 מ' מפני מפלס קומת הקרקע. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני מפלס קומת הקרקע עד לרום גג רעפים.</p> <p>ד. קווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	2	(2) 8.5	(1) 1		60		275	2673	28A	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(4)	(4)	(4)	(4)		2	8.5					(5)	2673	28A	תיירות	מגורים בישוב כפרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 1	2	(2) 8.5	1		50		225	720	28B	מגורים	מגורים בישוב כפרי			
(4)	(4)	(4)	(4)		2	(2) 8.5	1			20	140	600	28C	מגורים	מגורים בישוב כפרי			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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) בעל המשק + יח' הורים צמודה למבנה עד 55 מ"ר.
- (2) 8 לגג שטוח.
- (3) קומת מרתף בגובה 2.5 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) עפ"י תכנית מתאר מטה יהודה מס' 151-0387068.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רושת העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>פסולת</p> <p>1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>מערכות</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>2. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב של המושב ומתקניה, בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>4. ישמרו לפחות 25% שטחים חדירי מי נגר עילי מתוך כל מגרש בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'.</p> <p>רעש</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים הכוללים אירועים ו/או השמעת מוסיקה בחצרות יכלול הכנת נספח אקוסטי לאישור יח"ס שורק. הנספח יבחן את מפלסי הרעש הצפויים מהפעילות המתוכננת ביחס לתקנות מניעת מטרדים (רעש בלתי סביר) -1990 ויגדיר מגבלות על שעות פעילות, עוצמת הרעש המותרת ויציע פתרונות אקוסטיים בהתאם לצורך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בריכת השחייה תהיה חוות דעת של יועץ אקוסטיקה על עמידה בדרישות תקנות רעש כמפורט לעיל.</p> <p>הוראות נוספות</p> <p>1. תנאי למתן היתר אישור המשרד להגנת הסביבה על הכנת סקר היסטורי ובמידת הצורך סקר קרקע לאיתור זיהומי קרקע.</p> <p>2. הריסת מבנים בעלי גגות אסבסט תעשה עפ"י ההנחיות המשרד להגנת הסביבה והוראות חוק ותקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק - 2011.</p>



<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.3</p>
<p>מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגיש הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום.</p>	
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.העצים המסומנים להעתקה יועתקו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולהנחת דעת פקיד היערות.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>1. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבו קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו 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 הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>2. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הריסות ופינויים</p> <p>1. כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסה ופינוי כל המבנים המסומנים בנספח הבינוי להריסה, על חשבון בעל הזכויות בנחלה ועל חשבונם.</p> <p>2. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, גובה 0.00, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.</p>	<p>6.7</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



מרום אדריכלים
MAROM ARCHITECTURE

תאריך: 12.7.23



נספח לתכנית מס' 151-1107119
הפרדת 2 מגרשים מנחלה, משק 28 בית מאיר

טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח במ"ר	שם הייעוד	מספר תא שטח	שטח במ"ר	שם הייעוד
28A	2673	מגורים בישוב כפרי	28	3993	חקלאי ב'
28B	720	מגורים בישוב כפרי			
28C	600	מגורים בישוב כפרי			
	3993	סה"כ מגורים בישוב כפרי		3993	סה"כ חקלאי ב'

