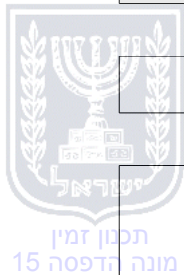


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1089051

הפרדת מגרש מנחלה 13 במושב מטע



מחוז ירושלים
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/SV4/1/1005224982/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בנחלה מספר 13, רחוב הדולב 5, מטע.

בתחום הנחלה נבנה בהיתר בית מגורים לבן ממשיך.

התוכנית מפרידה מגרש מנחלה בשטח של 500 מ"ר וקובעת את חלוקת הזכויות, ההוראות והשימושים שנתרו בנחלה לבין המגרש המופרד.

התכנית אינה משנה את התכנית הבנויה הקיימת על הקרקע ולפיכך אין בה כדי לפגוע בעצים בוגרים בתחומה. התכנית אינה מוסיפה יח"ד ולכן אין בה כדי להשפיע על כמות יח"ד המופיעה בלוח 2 של תמא/ 35.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הפרדת מגרש מנחלה 13 במושב מטע

151-1089051

מספר התכנית

2.771 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) 25

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 205859

קואורדינאטה Y 624691

נחלה 13, רחוב דולב 15, מטע.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מטע

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|------|
| | | מטע | מטע |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29802 | מוסדר | חלק | | 39 |

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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>תמא/ 35</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 למתחם שמור משולב, שטחי שימור משאבי מים ורגישות נופית-סביבתית גבוהה תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | | 27/12/2005 |
| <u>תממ/ 1 / 30</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 / 30. הוראות תכנית תממ/ 1 / 30 לאזור חקלאי/נוף כפרי פתוח תחולנה על תכנית זו. | 6706 | 1732 | | 28/11/2013 |
| <u>מי/ 200</u> | החלפה | בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מי/ 200. | 2578 | 284 | | 15/11/1979 |
| <u>מי/ 200 / ב</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 200 / ב. הוראות תכנית מי/ 200 / ב תחולנה על תכנית זו. | 5306 | 3176 | | 21/06/2004 |
| <u>מי/ 278</u> | החלפה | בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מי/ 278. | 2897 | 1201 | | 24/02/1983 |
| <u>151-0387068</u> | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תא שטח 13A בתכנית זו. | 8054 | 4635 | | 27/12/2018 |
| <u>מי/ במ/ 278 / א</u> | החלפה | בתחומה של תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית מי/ במ/ 278 / א. | 4767 | 3862 | | 15/06/1999 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אור קמינסקי | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אור קמינסקי | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | | 13: 25 15/07/2024 | אור קמינסקי | 15/07/2024 | 1 | | מחייב | טבלת שטחים |
| לא | | 14: 32 04/01/2024 | אור קמינסקי | 04/01/2024 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | | 16: 48 31/07/2023 | אור קמינסקי | 06/06/2023 | 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 |
|----------------|-----|-----|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| | אחר | (1) | | מטע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ | מטע | מטע | | 02-5345422 | 02-5332022 | agudamatta@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. האלה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | מסעודה דרעי | | | מטע | מטע | 28 | 077-7921371 | | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------------|---------------|------------------------------------|----------|--------|-----|-------------|------------|----------------------|
| | עורך ראשי | אור קמינסקי | | קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים | חדרה | ביאליק | 84 | 077-2100710 | | office@ok-plan.com |
| | מודד | חוסין עבד אלחלים | 934 | | כפר מנדא | (1) | | 04-9864654 | 04-6508276 | m.h.mhndse@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1271.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מגרש מנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הפרדת מגרש מהנחלה.

2. קביעת קווי בניין.

3. קביעת הוראות בניה.

4. שינוי יעוד ממגורים בישוב כפרי לאזור מגורים א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 13B |
| מגורים בישוב כפרי | 13A |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-------------------|----------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים בישוב כפרי | 13A |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-------|--------|
| אזור חקלאי ב | 2,771 | 100 |
| סה"כ | 2,771 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 500 | 18.08 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,266.14 | 81.92 |
| סה"כ | 2,766.14 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. מגורים. 2. בריכת שחייה פרטית. לא יותרו שימושים מתכנית המתאר 151-038706.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | מרתפים |
| | <p>הקמת המרתף תותנה בכך ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.</p> |
| ב | עתיקות |
| | <p>המגרש נמצא בתחום אתר העתיקות מטע (51483/0). היה ותגלינה עתיקות שתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p> |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>1. מבני מגורים, 2. שימוש בקרקע לגידולי שדה, מטעים, כרמים, משתלות, חממות וכיוצא בזה. 3. לולים, מדגרות ובתי אימון. 4. מחסנים. 5. בריכת שחייה פרטית. והכל בהתאם לתכנית 151-0387068.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי |
| | <p>תותר הקמת יחידת הורים קטנה בצמוד ליחידת המגורים של בעל הנחלה.</p> |
| ב | מרתפים |
| | <p>הקמת המרתף תותנה בכך ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ- 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית.</p> |
| ג | עתיקות |
| | <p>המגרש נמצא בתחום אתר העתיקות מטע (51483/0). היה ותגלינה עתיקות שתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</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) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|-----------------------------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|-------|-----------------|--------------|---------|-----------------|------|-------------------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | | | שרות | עיקרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 2 | (1) 8.5 | 1 | 200 | 30 | | 20 | 150 | 500 | | 13B | | מגורים א' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 2 | (1) 8.5 | (4) 1 | 310 | 30 | | 40 | (3) 240 | 2271 | | 13A | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 2 | (1) 8.5 | 1 | 160 | | | 20 | 140 | 2271 | בית שלישי בנחלה | 13A | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 2 | (1) 8.5 | | | | | | (5) | 2271 | | 13A | תיירות | 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

הוראות טבלה 5:

בנוסף לשטחים הרשומים בטבלה לעיל תותר הקמת חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר למגרש ובלבד שהחניה אינה צמודה למבנה המגורים, סככת החניה תהיה צמודה לגבולות המגרש ויהיו בה לא יותר משני קירות בנייים המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באותו אופי וסוג חומרי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 7.5 מ' עם גג שטוח או 8.5 מ' עם גג משופע.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כולל יחידת הורים בשטח של 55 מ"ר.
- (4) יחידות דיור לבעל הנחלה + יחידת הורים.
- (5) עפ"י תכנית 151-0387068.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

א. שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית יאושרו בכפוף להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

ב. מבנה מגורים:

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי לכל שטח הנחלה שתציג את חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.

ג. תנאי בהליך הרישוי יהא רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.

6.2**חניה**

חניית כלי הרכב תהיה בתוך תחום המגרש.

6.3**ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

6.4**עיצוב אדריכלי**

העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

לא תותר עקירה או העתקה של עצים אלא באישור פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

בתוך 10 שנים





טבלת שטחים

נספח לתכנית מס' 151-1089051

נערך ביום 15/07/2024

ע"י אור קמינסקי – עורכת התכנית



טבלת שטחים מצב מאושר

| מס' מגרש | ייעוד קרקע | שטח במ"ר |
|----------|-------------------|----------|
| 13 | מגורים בישוב כפרי | 2,771 |
| סה"כ | | 2,771 |



טבלת שטחים מוצע

| מס' מגרש | ייעוד קרקע | שטח במ"ר |
|----------|-------------------|----------|
| 13A | מגורים בישוב כפרי | 2,271 |
| 13B | מגורים א | 500 |
| סה"כ | | 2771 |

