

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1223163

הפרדת 2 מגרשים מנחלה בית מאיר 69

ירושלים

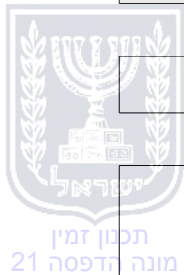
מחוז

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/SV4/1/1005309476/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה חלוקת הנחלה והפרדת 2 מגרשים מנחלה 69B ו-69C בשטח של 400 מ"ר כל אחד. העתקת בית לבן ממשיך ע"פ היתר בניה מס' 28538 לרבות שטחי בניה המאושרים בהיתר בניה למגרש 69B. כמו כן תוספת 50 מ"ר זכויות בניה למגרש 69A.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית		

הפרדת 2 מגרשים מנחלה בית מאיר 69

שם התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

151-1223163

מספר התכנית



3.367 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	203696
קואורדינאטה Y	633776

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה

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	85	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>מי/200</u>
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200/ב' ממשיכות לחול.	החלפה	<u>מי/200 ב</u>
08/11/2007		449	5735	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/772 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>מי/772</u>
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -151 0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>151-0387068</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבירס בוטבול		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אבירס בוטבול		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
טבלת שטחים	רקע			1	24/12/2023	אבירס בוטבול	00:43 31/12/2023	כן
בינוי	רקע	נספח בינוי 1	1: 250	1	24/01/2024	אבירס בוטבול	17:29 25/01/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	14/01/2024	אבירס בוטבול	15:18 15/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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
מר	פרטי	ג'פרי מרק ליבהף (1)			בית מאיר		69			leebf@smile.net.il
גברת	פרטי	ליויה גוי ליבהף (1)			בית מאיר		69			leebf@smile.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב השקד 69 בית מאיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'פרי מרק ליבהף			בית מאיר	(1)	69			leebf@smile.net.il
פרטי	ליויה גוי ליבהף			בית מאיר	(1)	69			leebf@smile.net.il

(1) כתובת: רחוב השקד 69 בית מאיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבירם בוטבול		י.מ ארט אדריכלים בע"מ	ירושלים	רמת בית הכרם		02-6483259		yamits@bezeqint.net
מתכנן הנדסאי	מתכנן	אלון יפרח	32614	י.מ ארט אדריכלים בע"מ	מעלה החמישה		(1)	02-6738050		alon@art-arc.co.il
מתכנן הנדסאי	מתכנן	ארז מזרחי	44924	י.מ ארט אדריכלים בע"מ	מעלה החמישה		(1)	02-6738050		erez@art-arc.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עופר קוקוס	701	אבסווט בע"מ ח"פ 511367070	עשרת	ריזה (2)	10	08-9427224		office@absolute.co.il

(1) כתובת : קבוץ מעלה החמישה.

(2) כתובת : רחוב ריזה 10 עשרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

- תוספת שטחים עיקריים ב-7%, אך לא יותר מ-50 מ"ר.
- הפרדת שתי מגרשים מנחלה.
- קביעת קווי בניין חדשים במגרשים.
- קביעת הוראות להריסה
- קביעת הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	69B, 69C
מגורים בישוב כפרי	69A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	69B, 69C
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	69A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	3,367.65	100
סה"כ	3,367.65	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	799.9	23.75
מגורים בישוב כפרי	2,567.75	76.25
סה"כ	3,367.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח מגרש 69B : א. מגורים</p> <p>תא שטח מגרש 69C : א. מגורים</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתא השטח 69B שטחי הבניה, מס' קומות ויחידות הדיור יהיו לבית בן ממשך ובהתאם למצוין בטבלה 5, למצוין בנספח הבינוי ולהנחיות המתייחסות לתוכנית מאושרת מי 772. 2. בתא השטח 69C שטחי הבניה, מס' קומות ויחידות הדיור יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5. 3. הוראות המגורים מתוכנית 151-0387068 לגבי בית שלישי יהיו במגרש 69C בלבד. 4. א. גובה בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מטר מפני מפלס הכניסה הקובע. ב. גובה בניין מרבי עם גג משופע לא יעלה על 8.50 מפני מפלס הכניסה הקובע.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה לפי תקן חניה התקף ומדיניות המועצה המקומית מטה יהודה לעת הוצאת היתר בניה. אף על פי שההוראות לחניה הינן מנחות בלבד, כל חריגה מהוראות אלה תחשב לסטייה ניכרת.</p>
ג	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. גובה קירות התמך המרבי יהיה כלפי החזית לרחוב ולשטחים פתוחים עד 1 מ'. ב. גובה קירות תמך המרבי כלפי מגרשים גובלים יהיה עד 2 מ'. ג. גובה קירות תמך מדורגים לא יעלה על 3 מטר והמרווחים בניהם יהיו עד 1.5 מטר. ד. אשפה ותברואה : מיסתורי האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית מטה יהודה. ה. יש לתאם פרטי פיתוח נופי ושטילה עם המועצה ובהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>1. פתרון ניהול מי נגר עילי במגרש יהיה בכפוף לנוהל מנהל התכנון כפי שאושר ע"י המועצה הארצית (תמ"א 1 פרק המים) וכן בהתאם לשינויים שיחולו לעת מתן ההיתר. 2. ביוב: פתרון הקצה יהיה חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב ובתאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p>
ה	<p>הוראות כלליות</p> <p>1. קווי הבניין המירבים יהיו כמפורט להלן : קווי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין ויהיו בהתאם למופיע בתשריט. 2. זכויות בניה מאושרות : יתווספו זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 4 תקנה ז' בתקנות חוק</p>

4.1	<p>מגורים</p> <p>התכנון והבניה בנוגע לבליטות ועובי קירות.</p>
4.2	<p>מגורים בישוב כפרי</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ותיירות בישוב כפרי :</p> <p>תא שטח מגרש 69A :</p> <p>א. מגורים</p> <p>ב. תיירות כפרית ואירוח כפרי על פי תוכנית 151-0387068</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי</p> <p>1. בתא השטח 69A שטחי הבניה, מס' קומות ויחידות הדיור לבעל משק והורים יהיו בהתאם למצוין בטבלה 5 ובהתאם להנחיות המתייחסות לתכנוניות המאושרות מי 772 ו-151-0387068.</p> <p>2. מס' יחידות הקיט ויתר האפשרויות של התיירות הכפרית בנחלות חקלאיות יהיו בהתאם לתוכניות המאושרות מי 772 ו-151-0387068 ויהיו במגרש 69A בלבד.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>א. גובה בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מטר מפני מפלס הכניסה הקובע.</p> <p>ב. גובה בניין מרבי עם גג משופע לא יעלה על 8.50 מפני מפלס הכניסה הקובע.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>פתרון החניה יהיה לפי תקן חניה התקף ומדיניות המועצה המקומית מטה יהודה לעת הוצאת היתר בניה. אף על פי שההוראות לחניה הינן מנחות בלבד, כל חריגה מהוראות אלה תחשב לסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. גובה קירות התמך המרבי יהיה כלפי החזית לרחוב ולשטחים פתוחים עד 1 מ'.</p> <p>ב. גובה קירות תמך המרבי כלפי מגרשים גובלים יהיה עד 2 מ'.</p> <p>ג. גובה קירות תמך מדורגים לא יעלה על 3 מטר והמרווחים בניהם יהיו עד 1.5 מטר.</p> <p>ד. אשפה ותברואה : מיסתורי האשפה יוצנעו ככל הניתן ויתוכננו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה במועצה המקומית מטה יהודה.</p> <p>ה. יש לתאם פרטי פיתוח נופי ושטילה עם המועצה ובהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p>
ה	<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון מהתשריט : להריסה</p> <p>בניה להריסה : המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויסומנו להריסה בבקשת תכנונית להיתר בניה מכוח תכנית זו. הריסת המבנים ופינויים יבוצעו על ידי בעל הנחלה ועל חשבונו כתנאי להיתר בניה.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין המירבים יהיו כמפורט להלן : קווי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין ויהיו בהתאם למופיע בתשריט</p>

מגורים בישוב כפרי	4.2
<p>תשתיות</p> <p>1. פתרון ניהול מי נגר עילי במגרש יהיה בכפוף לנוהל מנהל התכנון כפי שאושר ע"י המועצה הארצית (תמ"א 1 פרק המים) וכן בהתאם לשינויים שיחולו לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. ביוב: פתרון הקצה יהיה חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב ובתאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p>	ז
<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. יתווספו זכויות בניה נוספות בהתאם לסעיף 4 תקנה ז' בתקנות חוק התכנון והבניה בנוגע לבליטות ועובי קירות.</p> <p>2. בניית יחידות האירוח תהה במגרש 69A בלבד, ע"פ זכויות הבניה המאושרות בתכנית מי 772 ותכנית 151-0387068.</p>	ח



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש מוחלט							
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 8.5	(1) 2	385	30	55	300	2567.65	1 מגורים	69A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 8.5				(4)	2567.65			69A	תירות	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 8.5	1	35	175	30	55	90	400	1	69B	מגורים	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 8.5	(5) 1	35	160	20		140	400	1	69C	מגורים	מגורים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל יחידת דיור הורים בשטח שאינו עולה על 55 מ"ר.
- (2) גובה מרבי גג משופע 8.50 מטר ולגובה גג שטוח מרבי 7.50 מטר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) בהתאם למצוין בתכניות המאושרות ותכנית 151-0387068. זכויות בניה אלו אינן מוקנות.
- (5) ע"פ תכנית 151-0387068.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	<p>1. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>2. פתרון ניהול מי נגר עילי במגרש יהיה בכפוף לנוהל מנהל התכנון כפי שאושר ע"י המועצה הארצית (תמ"א 1 פרק המים) וכן בהתאם לשינויים שיחולו לעת מתן ההיתר.</p> <p>3. ביוב: פתרון הקצה יהיה חיבור לתשתית ביוב ציבורית קיימת ברחוב ובתאום עם תאגיד המים והמועצה המקומית.</p>
6.1.2	ניהול מי נגר
	<p>יחולו הוראות תמ"א 1 פרק המים ויסומנו בהיתר הבנייה השטחים המיועדים לחלול ואופן סילוק / קליטת מי נגר.</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום התוכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף בנוגע ובהתייחסות למקלט ציבורי הקיים בתחום התוכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה שהגישה למקלט הקיים תהיה פתוחה לציבור.</p>
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	עתיקות
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח -1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
6.4	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
6.4.1	<p>כל עבודות עפר (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת מבנים ויגרמו למפגע נופי יחויבו לשיקום המפגע כפי שתקבע המועצה המקומית מטה יהודה.</p>
6.4.2	קולטי שמש על הגג
	<p>א. כל פתרון התכנוני הנוגע לקולטים לדודי שמש טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית מטה יהודה.</p> <p>א. בגג בניין שטוח יותקנו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי בתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יותקנו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>

	6.4
אנטנות	6.4.3
לא תותר התקנת אנטנות מעל לגובה הגג.	



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר ע"פ תכנית מאושרת		
69A	2567.65 מ"ר	מגורים ביישוב כפרי	69	3367.65 מ"ר	אזור חקלאי ב'
69B	400.00 מ"ר	מגורים ביישוב כפרי			
69C	400.00 מ"ר	מגורים ביישוב כפרי			
	3367.65 מ"ר	סה"כ		3367.65 מ"ר	סה"כ

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965
תכנית מפורטת

מס' 151- 1223163

הפרדת 2 מגרשים מנחלה
בית מאיר 69

נספח שטחים		גליון 1 מתוך
מחוז	ירושלים	
מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה	
רשות מקומית	מטה יהודה	
ישוב	בית מאיר	
תאריך	24/12/23	
שם הנספח	קנ"מ	
מצב מאושר	-	
תרשים סביבה		
תרשים התמצאות		
תרשים נוסף	-	
תמונה נוספת	-	
שמות וזחתימות:		
עורך התוכנית	שם: אבירם בוטבול אדריכל	חתימה:
	תאגיד: מ. ארט אדריכלים בע"מ	