

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0744748**

**מושב בית זית הגדלת שטחי נחלה 87**

**ירושלים**

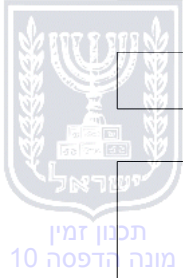
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מטה יהודה**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית משנה יעוד של שטח חקלאי לאזור מגורים, בכדי לצרפו לנחלה מספר 87 במושב בית זית, בהתאם לפסק דין בית המשפט המחוזי בירושלים בתיק אזרחי שמספרו 1472/96 מיום ה-15 בדצמבר 1999 ובהתאם להודעת מינהל מקרקעי ישראל מיום ה-26 באוקטובר 1998 לעניין נחלה 87 במושב בית זית. על פי פסק הדין הנ"ל יצורפו 1906 מ"ר מאזור חקלאי, הכפופים לתכנית מי/710 ולתכנית מתאר מטה יהודה 151-0387068. על פי הסכמים שנחתמו וקיבלו תוקף פסק דין בין בעל נחלה 87 לבית מושב בית זית, שטח הנחלה במקורי היה 2100 מ"ר כשבפועל השטח שהוסדר ונרשם על פי מי/710 הוא בשטח של 1974 מ"ר בלבד, כך שסך שטח נחלה 87 לאחר אישור תכנית זו יהיה 4006 מ"ר. תכנית זו אינה מבקשת הוספת זכויות בניה.



**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב בית זית הגדלת שטחי נחלה 87 ומספר התכנית

מספר התכנית 151-0744748

1.2 שטח התכנית 4.006 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



**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**

בגבול המערבי של מושב בית זית, בין רחוב דרך הזיתים לדרך הסכר

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית זית	דרך הזיתים	87	

שכונה

**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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635	27/12/2018
מ/י 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את הוראות תכנית מ/י 200 רק לגבי האמור בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית מ/י 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מ/י 200 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/י 200 / ב ממשיכות לחול.	5306	3176	21/06/2004
מ/י 710	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מ/י 710 רק לגבי האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית מ/י 710 ממשיכות לחול.	4053	275	05/11/1992



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבירם בוטבול			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבירם בוטבול		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	06/09/2019	אבירם בוטבול	12: 29 08/09/2019	תשריט מצב מאושר	לא

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	יובל נעימי			בית זית	דרך הזיתים (1)	87	02-5346739		jacob.naimy@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל נעימי			בית זית	דרך הזיתים (1)	87	02-5346739		jacob.naimy@gmail.com

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מקרקעי ישראל מנהל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	
בעלים		בית זית מושב בית זית			בית זית	דרך הזיתים		02-5346334	02-5345244	b-zayit@actcom.co.il

(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

**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		ארט אדריכלים	מעלה החמשה	(1)		02-6738050		avirambotbol@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארנסטר	827	אברהם ארנסטר שירותי מדידה בע"מ	ירושלים	השישה עשר (2)	47	02-5858538		ernstmed@netvision.net.il

(1) כתובת: קבוץ מעלה החמישה.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הגדלת שטח נחלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של הנחלה לאזור מגורים בישוב כפרי

2. שינוי יעוד של תא שטח 25B, בשטח של כ-1906 מ"ר מאזור חקלאי, על פי תכנית מי/710 לאזור מגורים בישוב כפרי.

3. כפיפות לתכנית מתאר מטה יהודה 151-0387068.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד		תאי שטח
מגורים בישוב כפרי		25A, 25B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	25B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	25A, 25B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	4,006	100
סה"כ	4,006	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,880.93	100
סה"כ	3,880.93	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית מי/710 לאזור מגורים ב' ושימושים ע"פ תכנית מתאר מטה יהודה מס' 151-038706.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>על פי תכנית מי/710 ותכנית מתאר מטה יהודה מס' 151-0387068 למעט :</p> <p>א. תאי שטח 25A ו-25B יהוו מגרש אחד לעניין זכויות הבניה</p> <p>ב. זכויות הבנייה יהיו על פי תכנית מי/710 לאזור חקלאי ב', תכנית מי/200/ב' ותכנית 151-0387068</p> <p>ג. הוראות בינוי יהיו ע"פ הנחיות מירביות המאושרות מעת לעת.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 25B ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>המבנים המסומנים בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 25A, על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין בהתאם למופיע בתשריט מצב מוצע</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>על פי תכנית מי/710 ותכנית מתאר מטה יהודה מס' 151-0387068 :</p> <p>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 שידרשו. 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 מרכזיית 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה. 4. תנאי למתן היתר בניה יהא הכנת נספח סביבתי בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>5. אישור חברת חשמל.</p>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית 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) ותקשורת יהיו תת קרקעיות (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ראשיים וכדו'.</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ביישוב כפרי	אירוח כפרי	25A, 25B	1	4006	(1) 350	(1) 350	(1) 350	1	9	2	1	4	4	4	4
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	25A, 25B	1	4006	(2) 140	(2) 20	(2) 160	1	9	2	1	4	4	4	4
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	25A, 25B	2	4006	(3) 450	(3) 60	(3) 510	3	9	2	1	4	4	4	4

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

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות הבנייה בהתאם לתכניות תקפות.

ב. 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) בהתאם להקלה לפרסום לפי תכנית מתאר מטה יהודה 151-0387068 וכמו כן בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית..

(2) תוספת יחידה שלישית לפי תכנית המתאר למטה יהודה 151-0387068..

(3) בכפיפות לתכנית המתאר מטה יהודה מ/200ב' ותכנית המתאר בית זית מ/710.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות מתאריות**

בכפיפות לתכנית מתאר מטה יהודה מס' 151-038706

**6.2****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.

**6.3****חניה**

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור יו"ר הוועדה המקומית.  
 ג. לא תוגש תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניהראשון בשטח.

**6.5****חשמל**

א. לא יימסר היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ימסר היתר בניה רק ממרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של הקווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :  
 ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר.  
 בקו מתח גבוה עד 55 ק"ו - 5.0 מטר  
 בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 20.0 מטר מציר הקו  
 בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 35.0 מטר מציר הקו  
 מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר.  
 מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 8.0 מטר.  
 ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-5 מטר מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.  
 ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלה אם רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
 ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**6.6****ניהול מי נגר**

התכנית תיישם ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לתמ"א 4/ב/34 (לפי רגישות ג')  
 התכנית תקבע הוראות להעברת מי נגר העילי, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.  
 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני

6.6

**ניהול מי נגר**

החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יהיו נמוכים מסביבם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.7

**שמירה על עצים בוגרים**

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

6.8

**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנית והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.

6.9

**קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטחים 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.

6.10

**כתב שיפוי**

מגישי התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו על ידי הוועדה.

6.11

**אנטנות**

ללא אנטנות על הגג

6.12

**היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

היתרי בניה יוצאו לכל מבנה בנפרד