

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0983841

תוספת זכויות בניה במגרש 2065 מושב אדרת



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זאת מציעה להוסיף זכויות בניה עד 7% משטח גודל המגרש 35 מ"ר. ושינוי בקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה במגרש 2065 מושב אדרת
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	151-0983841
1.2	שטח התכנית	500 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א), 62 א (א) (4)
	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	199363
קואורדינאטה Y	618438

### 1.5.2 תיאור מקום

מושב אדרת  
הרחבה ב' מגרש 2065

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה 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
34308	מוסדר	חלק		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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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 התכנית מס' מי/200 רק בתחום שטח הקו הכחול של התכנית.	החלפה	מי/200
21/06/2004	3176	5306	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' מי/200/ב רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/200/ב
30/11/2004	675	5347	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' מי/534/ב רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/533/ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלה אלל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלה אלל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 58 07/11/2021	בלה אלל	07/11/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 57 07/11/2021	חליל משהדאוי	07/11/2021		1: 250	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	שירה מאק-ריזמוביץ'			אדרת	(1)	206 5			
	פרטי	מאיר ריזמוביץ'			אדרת	(1)	206 5			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מושב אדרת 2065.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר ריזמוביץ'			אדרת	(1)				
פרטי	שירה ריזמוביץ'			אדרת	(1)				

(1) כתובת : מושב אדרת 2065.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		
חוכר		ריזמוביץ' מאיר			אדרת	(1)		052-3328182		
חוכר		מאק- ריזמוביץ' שירה			אדרת	(1)		050-2282338		

(1) כתובת : מושב אדרת 2065.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלה אלל	36424	בלה אלל אדריכלות הנדסה	בית שמש	שד הדקל	12	02-9999963		office@alal- b.co.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		ירושלים	(1)				

(1) כתובת : רחוב האומן 24.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

תוספת זכויות בניה במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עד 7% סה"כ 35 מ"ר.

2. שינוי בקו בניין אחורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2065



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	504.8	100
סה"כ	504.8	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	504.81	100
סה"כ	504.81	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b> מגורים א' :</p> <p>א. תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, ששטחה לא יעלה על 235 מ"ר כאשר 195 מ"ר יהיו שטח עיקרי ו 40 מ"ר שטח שירות. במניין השטחים יכללו כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מדרגות, עליית גג בגובה מעל 1.8 מ', מרפסות מקורות, חניה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה, ומחסן, למעט מרתף שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות .</p> <p>ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבנין. גובה מירבי (עד לרכס הגג) של הבניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' מפני הקרקע הסופית בנקודה הנמוכה ביותר סמוך לבניין.</p> <p>ד. קווי בניין לפי התשריט.</p> <p>ה. מרתפים : תותר קומת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בתנאי ששום חלק ממבנה המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע הסופית לידו, לא יחרוג אופקית ממעטפת הקומה שמעליו.</p> <p>ו. גמר חוץ למבנים : אבן או טיח, עם אפשרות לאלמנטים אדריכליים מחומר שונה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שימושים תומכי תיירות מתכנית 151-0387068.</p> <p>תיירות כפרית בהרחבות הקהילתיות במושבי עובדים .</p> <p>1. שימושים :</p> <p>שימושים תומכי תיירות (קבוצה 4) כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>2. הוראות :</p> <p>יתרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים :</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים והסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על</p>

מגורים א'	4.1
70 מ"ר מירבי. ג.תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תומכי תיירות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה: בכל בקשה להיתר בניה ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב על פי התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור מעל 120 מ"ר, ע"י בניית סככה בשטח מירבי של 30 מ"ר .</p> <p>חניה מקורה תיכלל במניין השטחים הנזכרים בסעיף 4.1 למעט המקרים הבאים:</p> <p>א. החניה אינה צמודה למבנה המרכזי המשמש למגורים.</p> <p>ב. סככת החניה תיבנה על גבול המגרש, באחת מפינותיו.</p> <p>ג. לסככה יהיו לא יותר משני קירות בנויים, המשתלבים בגדר המקיפה את המגרש באופי וסוג חומרי הבניה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תקף של פיקוד העורף לפתרון מיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יותקנו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים יותקנו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס/ת הועדה .</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>במקומות בהם מתבקש קיר תומך בגבול המגרש הפונה למדרון בחזית הקדמית או אחורית של המגרש (לפי נספח פיתוח מאושר ע"י הועדה המקומית)-בנייתו של הקיר הזה תהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בקשה לביתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תמך, חומרי גמר לבינינים ולקירות תומכים, שבילים גדרות, גינות ונטעיות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. בעלי היתר הבנייה יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי היתר הבנייה לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p> <p>2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתיאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 תהיינה תת קרקעיות). למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

<b>6.8</b>	<b>כתב שיפוי</b>
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה</p>	

<b>6.9</b>	
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מידי	

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש באופן מידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12