

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0149690

מבוא ביתר שינוי גבול מגרש 71 עם שטח פרטי פתוח



תנו"ן זמין
מונ"ה הדפסה 9

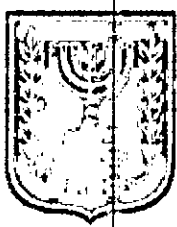
מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תנו"ן זמין
מונ"ה הדפסה 9

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 151-0149690</p> <p>הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 26.2.14</p> <p>יו"ר הועדה מהנדס הערים</p> <p>חותמת הועדה הטקונית</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p>
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם



תנו"ן זמין
מונ"ה הדפסה 9

חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

שינוי גבול בין מגרש מס' 71 ושפ"פ מס' 18 במבוא ביתר, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע ושינוי קווי בניין בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1 ו-4 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



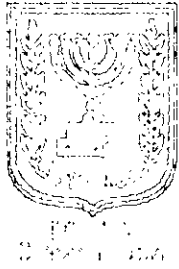
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מבוא ביתר שינוי גבול מגרש 71 עם שטח פרטי פתוח

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 151-0149690

1.2 שטח התכנית 3.079 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

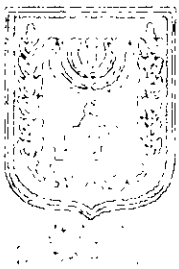


לפי סעיף בחוק 462 א (א) סעיף קטן 1, 462 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 210290

קואורדינאטה Y 625595

1.5.2 תיאור מקום מבוא ביתר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

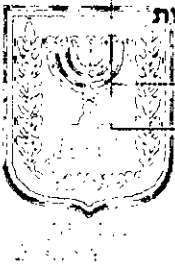
מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

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
29970	מוסדר	חלק		73

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ במ/ 818	

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	תאריך
מ/ במ/ 818	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מ/במ/818	4460	573	28/11/1996

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ממשיכות לחול			



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

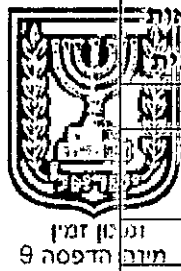


תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 נספחים ומסמכים נלווים



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אילנה הדר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		07/05/2013		אילנה הדר	07/05/2013			מחייב	טבלת שטחים
לא		26/05/2013		אילנה הדר	26/05/2013		1:250	מנחה	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועד אגודה	ראובן זילברמן		ועד אגודה	מבוא ביתר	מבוא ביתר		02-5345791	02-5340838	
	אלי יששכר			מבוא ביתר	מבוא ביתר	71	052-3899833		ieli9@walla.com



1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ראובן זילברמן		ועד אגודה	מבוא ביתר	מבוא ביתר		02-5345791	02-5340838	
בעלים	אלי יששכר			מבוא ביתר	מבוא ביתר	71	052-3899833		ieli9@walla.com
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318888	02-5318706	

(1) כתובת: שערי העיר, 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
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	(1)		03-6810616	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	עדנאן אגבריה	1501		מעלה עירון	(2)		04-6318058	04-6318058	ebaa2@walla.com

(1) כתובת : משמר השבעה ת.ד 250.

(2) כתובת : מוסמוס 30013 ת.ד 271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

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

שינוי גבולות בין מגרש מגורים לשטח פרטי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי גבול בין מגרש מגורים מס' 71 ושטח פרטי פתוח מס' 18 במבוא ביתר, ללא שינוי השטח הכולל של כל ייעוד קרקע ושינוי קווי בניין.

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.079
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	837			837	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	71
שטח פרטי פתוח	18

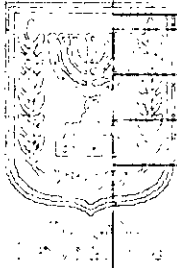
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	837	27.18
שטח פרטי פתוח	2,242	72.82
סה"כ	3,079	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	837	27.18
שטח פרטי פתוח	2,242.02	72.82
סה"כ	3,079.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	הכל עפ"י תכנית מי/במ/818.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הכל עפ"י תכנית מי/במ/818.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	הכל עפ"י תכנית מי/במ/818
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הכל עפ"י תכנית מי/במ/818



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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)	תאי שטח	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
4	(2)	3.5	4				(1)	837	71	מגורים		
								2242	18	שטח פרטי פתוח		

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:

עפ"י תכנית מ/מבמ/818

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מ/מבמ/818.

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות



מנהל תכנון
הרפס"ח 3

6.1	חלוקה ו/ או רישום
	1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. 2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן עי"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	עפ"י ובהתאם להוראות התכנית התקפה מ/מבמ/818
6.3	תשתיות
	בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב 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 שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובית תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
6.4	כתב שיפוי
	מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.
6.5	היטל השבחה
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.



מנהל תכנון
הרפס"ח 3

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

מידי



מנהל תכנון
הרפס"ח 9

8. חתימות

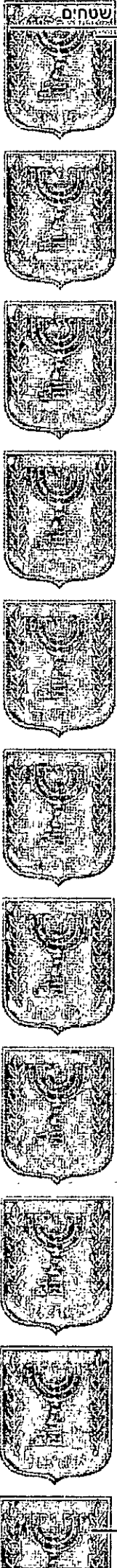
מגיש התכנית	שם: ראובן זילברמן שם ומספר תאגיד: ועד אגודה 570008508	סוג: :	תאריך: חתימה: מבואות בית"ר מושב שיחוני חקלאי בע"מ
מגיש התכנית	שם: אלי יששכר שם ומספר תאגיד: :	סוג: :	תאריך: חתימה: 10/3/14
בעל עניין בקרקע	שם: ראובן זילברמן שם ומספר תאגיד: ועד אגודה 570008508	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: מבואות בית"ר מושב שיחוני חקלאי בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם: אלי יששכר שם ומספר תאגיד: :	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: 10/3/14
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101787	סוג: בעלים	תאריך: חתימה: :
עורך התכנית	שם: אילנה הדר שם ומספר תאגיד: :	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: 3-3-14 אילנה הדר

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בז כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמט הסכם מתאים בינו, והאין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ואו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען חסר ספק ייזהר ויהי כי אם יעשה אי ייעשה על ידינו הסכם

12-03-2014

בגין השטח הכלול בתנאי התכנית המוצג על התכנית המוצגת או חודאח בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרזת ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מנחם וייס, ראש ענף תכנון
ממ"י-מחוז ירושלים



מבוא ביתר מגרש 71 שינוי גבול מגרש תכנית מס' 151-0149690

טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				שטח (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
			לא רלוונטי	837	71	מגורים
			לא רלוונטי	2242	18	שטח פרטי פתוח

טבלת שטחים

מצב מוצע				←	מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	תאי שטח	יעוד		אחוזים	מ"ר	תאי שטח	יעוד
27	837	71	מגורים א'		27	837	71	מגורים
73	2242	18	שטח פרטי פתוח		73	2242	18	שטח פרטי פתוח
100%	3,079		סה"כ		100%	3,079		סה"כ