

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0760512

תוספת זכויות בניה מבוא ביתר 317

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

הוספת זכויות למגרש 317 במבוא ביתר בסמכות ועדה מקומית. עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א 1) 62, א (א) סעיף קטן 17, הוספת 50 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה מבוא ביתר 317

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

151-0760512

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.763 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

210450 קואורדינאטה X

625511 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מבוא ביתר 317

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מבוא ביתר

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	110	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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
28/11/1996	573	4460	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 818 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/במ/ 818



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	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	תשריט מצב מוצע
לא		11: 44 07/02/2021	אילנה הדר	07/02/2021		1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 35 19/11/2019	אילנה הדר	19/11/2019		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	מורן עוזרי			מבוא ביתר	(1)	317	054-7326520		shlomi@moranp.co.il
	פרטי	שלומי עוזרי			מבוא ביתר	(1)	317	054-7326520		shlomi@moranp.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבוא ביתר 317.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מורן עוזרי			מבוא ביתר	(1)	317	054-7326520		shlomi@moranp.co.il
פרטי	שלומי עוזרי			מבוא ביתר	(1)	317	054-7326520		shlomi@moranp.co.il

(1) כתובת: מבוא ביתר 317.

**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	(1)	6	02-5318888	02-5318706	
בעלים		מורן עוזרי			מבוא ביתר	(2)	317	054-7326520		shlomi@moranp.co.il
בעלים		שלומי עוזרי			מבוא ביתר	(2)	317	054-7326520		shlomi@moranp.co.il

(1) כתובת: יפו 6 ירושלים.

(2) כתובת: מבוא ביתר 317.

**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	קורדובה (יצחק (1)		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	(2)		04-6112138		adnanaboame@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: מעלה עירון מוסמוס.



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

תוספת זכויות בניה לבית המגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 50 מ"ר זכויות בניה.

2. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.

3. הגבהת גובה הבניה מ 7.50 מ' עד 9.05 מ'.

4. שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

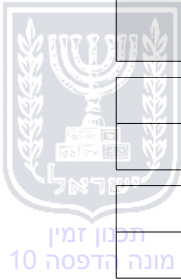
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	317	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	317

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	763	100
סה"כ	763	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	762.99	100
סה"כ	762.99	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים.            2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.            3. חניה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>1. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 250 מ"ר של השטחים העקריים לפי תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992. שטח שרות יהיו 50 מ"ר.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות מקו הקרקע הנמוך ביותר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 9.05 מ'.</p> <p>3. יותרו 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 ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p> <p>4. א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשפוע גג הרעפים.            ב. אנטנות - יבוצעו לפי הנחיות הוועדה המקומית.            ג. המקלטים יהיו בהתאם להוראות הג"א.            ד. מתקני כביסה ובלוני גז לא ימצאו בחזית הביניינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר קומת מרתף עבור מקלט, או מרחב מוגן (הכל לפי תקנות התגוננות אזרחית, מפרטים מקלטים תש"ג-1990. על עדכוניה), חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, ובתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטרים ושטח המרתף עד 50 מ"ר, בתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p>

4.1	מגורים א'
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 שתוגש לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור (אם יהיה כזה) במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, יעשה לפי ההיתר.</p> <p>ד. קירות על גבול המגרשים לצד הדרך יהיו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה. או כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. המחזיק בקרקע בתחום בתכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קווי תשתית בשטחו. כפי שתורה הוועדה המקומית.</p> <p>ו. תקן החניה בתחום תכנית זו יהיה לפי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>- חניה שבתוך המגרש הנמצא מעל למפלס הדרך תורשה בתנאי:</p> <p>1. שהפרש הגובה בנקודה כלשהי בין מפלס הדרך לבין מפלס הקרקע המיושרת של המגרש, אינו עולה על 1.5 מ'.</p> <p>2. החניה תורשה באחד מקצות המגרש בו ההפרש האמור הינו מזערי.</p> <p>ז. בכל היתר יש להוסיף תנאי שכל עודפי עפר יפוננו לאתר מוסדר בלבד.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כמסומן בתשריט.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל סימון המגרשים הגובלים עד לבניין הסמוך ביותר וכן גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>2. עקירת או העתקת עצים מהסוג עוזרר, אשחר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם קק"ל - ובאחריות ועד המושב.</p> <p>3. חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב על פי התקן. החניה תהיה בתחום קווי הבניין כדקלמן: שני מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במניין שטחי הבניה.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הריסת מחסן קיים.</p> <p>5. לא ינתן היתר עד לאחר הריסה של הבניה שאינה תואמת לשטח המוצע בתכנית.</p> <p>6. איטום והריסה של כל הקיים בשטח שאינו חלק מנספח הבינוי בהתאם להנחיות הוועדה.</p> <p>7. אישור מפקח מטעם הוועדה על ביצוע הריסה ומילוי בהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה.</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)	תאי שטח	יעוד					
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	תאי שטח	יעוד
5	4	4	4	2		9.05	1	300	50			250	763	317	מגורים א'

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  
 ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתי בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתי, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור פיתרון הביוב עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
 ב. כל בנין חדש שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
3. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.  
 ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתי בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתי, באישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2****תשתיות**

בעלי הזכויות במקרקעין 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 זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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.

**6.3****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.

**6.4****היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

**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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10