

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-1014414**

**תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 505 במבוא ביתר**



**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

התכנית מציעה הוספת זכויות של עד 7% משטח המגרש כשטח עיקרי שה"כ 37.3 מ"ר ו 20 מ"ר שטחי שרות עבור שימושים תומכי תיירות בקומת המרתף.  
עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א) סעיף קטן 15 ו 17.



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

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 505 במבוא ביתר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-1014414 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.533 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) (15), 62 א (א) (17)

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	209982
קואורדינאטה Y	625675

**1.5.2 תיאור מקום**

מבוא ביתר

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

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: מבוא ביתר

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
29970	מוסדר	חלק	215	

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**

תאריך	פרק	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.	שינוי	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		10: 49 31/03/2022	אילנה הדר	31/03/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

**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	אבישי יעקב			מבוא ביתר	(1)	505	050-6063744		avishaijb@gmail.com
	פרטי	שירן יעקב			מבוא ביתר	(1)	505	050-6063744		avishaijb@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבוא ביתר 505.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבישי יעקב			מבוא ביתר	(1)	505	050-6063744		avishaijb@gmail.com
פרטי	שירן יעקב			מבוא ביתר	(1)	505	050-6063744		avishaijb@gmail.com

(1) כתובת: מבוא ביתר 505.

**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		אבישי יעקב			מבוא ביתר	(2)	505	050-6063744		avishaijb@gmail.com
בעלים		שירן יעקב			מבוא ביתר	(2)	505	050-6063744		avishaijb@gmail.com

(1) כתובת: יפו 6 ירושלים.

(2) כתובת: מבוא ביתר 505.

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 37.3 מ"ר זכויות בניה. 7% משטח המגרש.

2. תוספת 20 מ"ר שטחי שירות תת - קרקעיים.

3. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 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 א'	505	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	505

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	533	100
סה"כ	533	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	532.38	100
סה"כ	532.38	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>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b>                      הוראות בינוי                      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 237.3 מ"ר של השטחים העקריים לפי תקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992. שטח שרות יהיו 70 מ"ר.</p> <p>2. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות מקו הקרקע הנמוך ביותר.</p> <p>3. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטרים מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.                      גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9.0 מטרים מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום עליון של גג הרעפים.</p> <p>הגובה מריצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מטרים.</p> <p>4. קווי הבנין במגרשים יהיו 4.0 או 5.0 מטרים בחזית הקדמית ובמרווחים שלא יפחתו מ 4.0 מטרים בחזיתות האחרות.</p> <p>5. 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>6. 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 יימצאו בחזית הביניינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י</p>

4.1	מגורים א'
	<p>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 עדכונה), 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>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם תכנית 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 ועפ"י טבלה מס' 5.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</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, גינות 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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מגורים א'	4.1
<p>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. הריסת מרפסת ופרגולה המופיע בתשריט מצב מוצע להריסה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי						
5	5	4	4	2	9	1	250	30		20	200	533	505	מגורים	מגורים א'
5	5	4	4	2	9	1	57.3	(1) 20	37.3			533	505		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוספת 20 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי עבור השטח העיקרי..



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 תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, 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 תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, 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

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת פרגולה.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10