

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1080134

תוספת זכויות בניה למגורים ברחוב האלה 215, מבוא 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

הוספת זכויות למגרש 215 מבוא ביתר בסמכות ועדה מקומית .
הגדלת זכויות הבניה 7% במגרש 215 במבוא ביתר בשטח כולל של 47 מ"ר.
עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א 1), 62 א (א) סעיף קטן 17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגורים ברחוב האלה 215, מבוא ביתר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

151-1080134

מספר התכנית

0.674 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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
קואורדינאטה X	210050
קואורדינאטה Y	625375

1.5.2 תיאור מקום

רחוב האלה 215, מבוא ביתר

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מבוא ביתר	האלה	215	

שכונה מבוא ביתר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29970	מוסדר	חלק	279	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.	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			שרון כהן - שנצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרון כהן - שנצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 27 02/05/2022	שרון כהן - שנצר	02/05/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	17: 27 02/05/2022	שרון כהן - שנצר	02/05/2022	1	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	איתן תורג'מן			ירושלים	קורן אליהו	10	054-2313333		ettytur@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן תורג'מן			ירושלים	קורן אליהו	10	054-2313333		ettytur@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שרון כהן - שנצר		שרון כהן שנצר אדריכלות ובינוי	מבשרת ציון	גלבוע	43	0509091776		s.cohenshanzer@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

א. הוספת 47 מ"ר זכויות בניה.

ב. הטמעת שימושים תומכי תיירות על פי תכנית המתאר 151-0387068.

ג. שינוי קווי בנין.

ד. שינוי בגובה הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	674	100
סה"כ	674	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	674.02	100
סה"כ	674.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים 1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
4.1.2	הוראות הוראות בניוי א ע"פ הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. 1. בכל מגרש בשטח זה תותר יח' דיור אחת בלבד. שטח עיקרי ושירות על פי המצויין בטבלה 5. 2. א. מספר הקומות המירבי לא יעלה של שתי קומות מקו הקרקע הנמוך ביותר. ב. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9.0 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום עליון של גג הרעפים. ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום עליון של גג הרעפים. 3. יותר שימוש תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: 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 מונה הדפסה 11 שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים להסדרת נושא התנועה והחניה. ב. שטחים המשמשים לשימוש תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מרבי. ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. 5. א. מתקנים סולריים - דודים ימוקמו בחלל הגג ואו במרפסת גג שירות חיצוני במפלס הגג. הקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים ואו במרפסת השירות בגג. ב. אנטנות - יבוצעו לפי הנחיות הוועדה המקומית. ג. ממדים יבוי בהתאם להוראות והנחיות הג"א. ד. מתקני כביסה לא ימצאו בחזית הביניין ויוסותרו ע"י מסתור ואו קירות פתוח. ב מרתפים תותר קומת מרתף עבור מקלט, או מרחב מוגן (הכל לפי תקנות התגוננות אזרחית, מפרטים מקלטים תש"ג 1990 על עדכוניה), מרתף למגורים, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת הקרקע, ובתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ 1.20 מטרים מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.40 מטרים

4.1	מגורים א'
	<p>ושטח המרתף עד 50 מ"ר , בתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכניות פתוח 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 היתר.</p> <p>ד. קירות על גבול המגרשים לצד הדרך יהיו קירות אבן בגובה 1.50 מ' מפני המדרכה , או כפי שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ה. המחזיק בקרקע בתחום בתכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קווי תשתיות בשטחו. כפי שתותר הוועדה המקומית.</p> <p>ו. תקן החניה בתחום תכנית זו יהי לפי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ז. 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>קווי בנין</p> <p>שינוי בקו בנין מזרחי ל- 3.7 מטר ובהתאם למסומן בתשריט.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</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 וסופעת , מפלסי קירות תומכים , חומרי גמר לבניינים וקירות התומכים, שבילים , גדרות, נטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.</p> <p>2. עקירת או העתקת עצים מסוג עוזרר, אשחר ארץ ישראלי, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם קק"ל.</p> <p>3. חניה בכל בקשה להיתר יכלול פתרונות לחניית כלי רכב על פי התקן.</p> <p>החניה תהיה בתחום קווי הבניין כדלקמן : שני מקומות לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ - 120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - שטחן יתווספו למנין שטחי השירות, הפתרון יהיה בתחום קווי הבנין או בהסכמת שכנים בקו בנין אפס.</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			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
4		4	3.7	4	1	2	9	1	297	50			247	674	1	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

הוראות טבלה 5:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב' 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 אל 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 להיתר בניה יהיה תיאום ואישור פתרון הביוב עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב. כל בנין חדש שיבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.

6.2

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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו את עבודת התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקום ונזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

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 על ידי 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	אישור תכנית.	בניה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער 20 שנה מיום אישורה.