

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1059526

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 120 מושב שורש

ירושלים

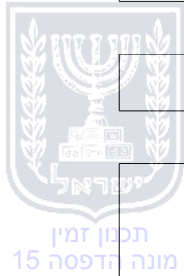
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005207170/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הוספת זכויות של עד 7% משטח המגרש כשטח עיקרי סה"כ 36.96 מ"ר ו 25 מ"ר שטחי שרות עבור השטח העיקרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 120 מושב שורש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

151-1059526

מספר התכנית

0.528 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

62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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

206414

קואורדינאטה Y

633928

1.5.2 תיאור מקום

שורש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות : שורש

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
29709	מוסדר	חלק	53	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
<u>מי/במ/ 843</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 843 ממשיכות לחול.	4383	1682		22/02/1996



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה הדר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילנה הדר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100		17/01/2024	אילנה הדר	13: 07 17/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		16/01/2022	אילנה הדר	16: 24 16/01/2022		לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	רות אוליאל (1)			שורש			052-3235476		kubibait95@gmail.com
	פרטי	שלמה אוליאל (1)			שורש			052-3235476		kubibait95@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שורש 120.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות אוליאל			שורש	(1)		052-3235476		kubibait95@gmail.com
פרטי	שלמה אוליאל			שורש	(1)		052-3235476		kubibait95@gmail.com

(1) כתובת: שורש 120.

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	סרגיי טלפה	945		אביעזר	אביעזר (2)	153	052-2389243		srgt4p@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: אביעזר 153 ד.נ האלה 99860.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 36.96 מ"ר זכויות בניה. 7% משטח המגרש.
2. תוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת - קרקעיים.
3. שינוי בהוראות בינוי.
4. שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	120

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	528	100
סה"כ	528	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	525.79	100
סה"כ	525.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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. 3. חניה. 4. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת. 2. מספר קומות מרבי - שתי קומות מעל פני הקרקע בנוסף למרתף כהגדרתם להלן - חלוקה פנימית למפלסי ביניים כפוף להנחיה הכללית של גובה הבניין. 3. גובה הבניין- המרבי המותר יהיה 8.5 מ' מעל מפלס קרקע הטבעית או הסופית הכל לפי הנמוך ביותר. 4. גדרות וקירות תומכים הגובלים בכביש - לא תותר בניית קירות תומכים גבוהים מ 2.00 מ' מפני קרקע טבעית / סופית. הפרשי גובה גדולים יותר יטופלו ע"י יצירת טרסות אבן או מסלעות משולבים עם צמחיה. 5. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: 1. 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. 2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מרבי. 6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה/אטימה את המסומן להריסה בקומת המרתף.
ב	מרתפים מרתף יחשב כל שטח בנוי בגובה מרבי של 2.2 מ' (פרט לממ"ד) שגובה התיקרה לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.
ג	עיצוב אדריכלי על פי ההנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת.

4.1

מגורים א'

ד

קווי בנין

כמסומן בתשריט

0.00 לחניית רכב או לפי המצויין בתשריט.

0.00 ללא פתחים אם זה קיר משותף.

תותר בניה בקו 0 בין שני מגרשים צמודים ל-2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה

בקשה משותפת להיתר בניה לשני המגרשים.

ה

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר הבניה ינתן בשני שלבים :

שלב ראשון - איטום המרתף ואישור המפקח על האיטום.

שלב שני - קבלת היתר בניה.

2. לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה/בניה ללא הגדרת אתר לפינוי פסולת שפכי עפר וחציבה

בתאום עם המועצה האזורית והיחידה לאיכות הסביבה.



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				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5 (2)	1	313.96	25 (1)	36.96	12	240	528	120	מגורים	א' מגורים

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:

חניה - ניתן לבנות סככה לחניה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר לשני כלי רכב. שטח הסככה לא יכלל בחישוב הכללי של אחוזי הבניה במקרים הבאים:

א. החניה אינה צמודה למבנה הקיים.

ב. הסככה תבנה על גבול המגרש באחת הפינות.

ג. הסככה תקבל עיצוב ארכיטקטוני.

ד. חניה לכלי רכב אחד תהיה בשטח של עד 15 מ"ר, ביח' דיור שגודלה עד 120 מ"ר. חניה ל 2 כלי רכב בשטח של עד 30 מ"ר ביח' דיור שגודלה 120 מ"ר ומעלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי עבור השטח העיקרי.

(2) גובה מבנה עם גג רעפים, לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס ה- 0.00 הקובע בבניין. גובה מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****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 הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה 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.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה/אטימה המסומן להריסה בקומת המרתף ואישור נציג הוועדה המקומית.

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**

זמן משוער לביצוע תכנית זו מידי ועד 15 שנים מיום אישורה.

