

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1187525

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 435 במבוא ביתר

ירושלים

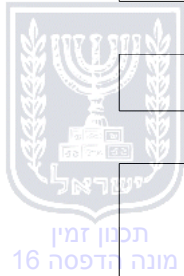
מחוז

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 סה"כ 41.93 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 435 במבוא ביתר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

151-1187525

מספר התכנית

0.599 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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

210397

קואורדינאטה Y

625749

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 435 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**שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29970	מוסדר	חלק	158	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
מי/ במ/ 818	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 818 ממשיכות לחול.	4460	573		28/11/1996



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
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/02/2023	אילנה הדר	15: 54 07/02/2023		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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	יוני לוזון (1)			מבוא ביתר		435	054-2243347		luzony@gmail.com
	פרטי	שרון לוזון (1)			מבוא ביתר		435	054-2243347		luzony@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבוא ביתר 435.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוני לוזון			מבוא ביתר (1)		435	054-2243347		luzony@gmail.com
פרטי	שרון לוזון			מבוא ביתר (1)		435	054-2243347		luzony@gmail.com

(1) כתובת: מבוא ביתר 435.

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	חסן אלקיסי	1347		ירושלים	(2)		054-2243347		luzony@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 250.

(2) כתובת: מעלה עירון מוסמוס.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 41.93 מ"ר זכויות בניה. 7% משטח המגרש.

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

3. שינוי קו בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	435

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	599	100
סה"כ	599	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	598.33	100
סה"כ	598.33	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.
4.1.2	הוראות א בינוי עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת. 1. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטחי הבניה המותרים כמתואר בטבלת זכויות הבניה. שטח עיקרי ושרות כולל מרתף, מקלט, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה). 2. מספר הקומות המרבי לא יעלה על שתי קומות מקו הקרקע הנמוך ביותר. 3. גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטרים מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9.0 מטרים מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום עליון של גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.9 מטרים. 4. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים: א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני 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. ב. שטחים המשמשים לשימושים 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 - 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 הבניינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

4.1

מגורים א'

ב

מרתפים

תותר קומת מרתף עבור מקלט, או מרחב מוגן (הכל לפי תקנות התגוננות אזרחית, מפרטים מקלטים תש"ג-1990. על עדכונים), 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.

ג

הוראות פיתוח

עפ"י הנחיות מרחביות מאושרות המתעדכנות מעת לעת

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור (אם יהיה כזה) במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, יעשה לפי היתר.
- 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.
- ה. המחזיק בקרקע בתחום בתכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קווי תשתית בשטחו. כפי שתורה הוועדה המקומית.
- ו. תקן החניה בתחום תכנית זו יהיה לפי תקנות התכנון והבניה.
- חניה שבתוך המגרש הנמצא מעל למפלס הדרך תורשה בתנאי:
 1. שהפרש הגובה בנקודה כלשהי בין מפלס הדרך לבין מפלס הקרקע המיושרת של המגרש, אינו עולה על 1.5 מ'.
 2. החניה תורשה באחד מקצות המגרש בו ההפרש האמור הינו מזערי.
 - ז. בכל היתר יש להוסיף תנאי שכל עודפי עפר יפוננו לאתר מוסדר בלבד.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

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.
2. עקירת או העתקת עצים מהסוג עוזרר, אשחר ארץ ישראלי, אלון תולע, אלון מצוי וחרוב, תתואם מראש עם קק"ל - ובאחריות ועד המושב.
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.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה את המסומן להריסה.

4.1

מגורים א'

ה

כמסומן בתשריט ועפ"י טבלה מס' 5. קו בניין צידי ימני - צפון מזרח 0 ו 0.5 עבור פרגולה בלבד.
לא תתאפשר בניה בקונטור זה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	435	599	241.93 (1)	50		291.93 (2)	1	9	2	1	(3)	(4)	(4)	(4)	

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) ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי בין המפלסים ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר ליחידת דיור כמתואר בטבלת הזכויות.
- (2) שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מרבי..
- (3) כמסומן בתשריט. שינוי קו בניין עבור פרגולה..
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.