

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1141357

תוספת זכויות בניה במגרש 533 במבוא ביתר



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005257966/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת מציעה להוסיף זכויות בניה בסה"כ 36.26 מ"ר שטח עיקרי שמהווים 7% משטח המגרש כשטח עיקרי. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים סה"כ 15 מ"ר. שינוי גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה במגרש 533 במבוא ביתר

151-1141357

מספר התכנית

0.518 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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), 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	210079
קואורדינאטה Y	625786

1.5.2 תיאור מקום

מבוא ביתר רחוב שחק 533

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	שחק	533	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29970	מוסדר	חלק	246	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	<u>151-0387068</u>
28/11/1996		573	4460	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' מי/במ/818 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	<u>מי/במ/818</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלה אלל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלה אלל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 48 07/05/2024	בלה אלל	23/03/2023		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 48 13/06/2023	סרגיי שטיין	21/03/2023	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	אברהם לזרי			מבוא ביתר	שחק	533			
	פרטי	שרה לזרי			מבוא ביתר	שחק	533			

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם לזרי			מבוא ביתר	שחק	533			
פרטי	שרה לזרי			מבוא ביתר	שחק	533			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלה אלל		בלה אלל אדריכלים בע"מ	בית שמש	שד הדקל	12	02-9999963		bella@alal- b.co.il
מודד	מודד	סרגיי שטיין	1019		פדואל	(1)	1	02-9960220		

(1) כתובת : פדואל 1.

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 במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עד 7% סה"כ 36.26 מ"ר.
2. תוספת שטחי שירות 15 מ"ר תת קרקעיים.
3. שינוי בקווי בניין.
4. שינוי בגובה הבניין.



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'	533	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	533

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א'	522	100
סה"כ	522	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	517.78	100
סה"כ	517.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. תומכי תיירות.</p> <p>ג. בריכת שחייה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי מגורים.</p> <p>עפ"י הנחיות המאושרות מעת לעת.</p> <p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר זכויות הבניה עבור היחידה יפורטו בטבלה מס' 5, אשר יכללו שטח עיקרי ושטח שירות, למעט שטח עבור חניה מקורה.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות מפני גובה הקרקע הנמוך ביותר (כולל קומת מרתף).</p> <p>ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.8 מטרים מפני מפלס ה-0.00.</p> <p>ד. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9 מטרים מפני מפלס ה-0.00.</p> <p>ה. קווי בניין יהיו לפי התשריט.</p> <p>ו. תותר קומת מרתף כאשר הגובה הפנימי של המרתף מפני הריצוף עד פני התקרה לא יעלה על 2.2 מטרים, ובתנאי שהמרתף לא יחרוג אופקית מקונטור המבנה שמעליו. תותר פאה אחת של קומת המרתף חשופה באופן מלא ולא טמונה בתוך הקרקע.</p>
ב	<p>בינוי שימושים תומכי תיירות מתכנית 151-0387068.</p> <p>עפ"י הנחיות המאושרות מעת לעת.</p> <p>תיירות כפרית בהרחבות הקהילתיות במושבי עובדים .</p> <p>1. שימושים :</p> <p>שימושים תומכי תיירות (קבוצה 4) כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>2. הוראות :</p>



4.1	מגורים א'
	<p>יותר 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 והסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מירבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תומכי תיירות.</p>
ג	<p>בינוי</p> <p>בריכת שחיה.</p> <p>עפ"י הנחיות המאושרות מעת לעת.</p> <p>ותור הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וחדר מכונות בתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של יועץ בטיחות, ויועץ אינסטלציה.</p> <p>2. שימוש בחומרים מונעי החלקה באתר הבריכה הפרטית.</p> <p>3. גידור מסביב לבריכה למניעת כניסת ילדים, בגובה של לפחות 110 ס"מ, כולל שער עם מנגנון נעילה המונע כניסת ילדים ללא השגחה, או פתרון אחר המקובל ע"י יועץ בטיחות.</p> <p>4. קווי הבניין עבור הבריכה יהיו בכפוף להנחיות מרחביות.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי בנין עיליים יהיו עבור הפרגולות בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2) 2	7.8	1		(1) 50		15	236.26	518	מגורים	533	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר ניווד זכויות הבניה לשימושים תומכי תיירות עד 25 מ"ר.
- (2) שתי קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חניה: בכל בקשה להיתר בניה ייכללו פתרונות לחניית כלי רכב על פי התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור מעל 120 מ"ר, במידה והחניות יהיו מקורות שטחן יתווסף למנין שטחי השירות. תותר חניות מקורות בקו בניין 0.
6.2	תשתיות	1. בעלי היתר הבנייה 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 היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי היתר הבנייה לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקע ובין תת קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. 2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתיאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.
6.3	תשתיות	תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון) תקשורת תהיינה תת קרקעיות). למעט מתקנים סלולריים, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
6.4	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תקף של פיקוד העורף לפתרון מיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע		
	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	1	חיבור בין הקומות	יש לחבר את קומת המרתף לקומת קרקע באמצעות מדרגות פנים, לאחר החיבור יש לקבל אישור מהפקח של הועדה המקומית שהחיבור תקין.
	2	מימוש התכנית	ניתן לממש את התכנית לאחר ביצוע שלב 1
7.2	מימוש התכנית		
			ניתנת למימוש לאחר ביצוע שלב 1