

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1141332

תוספת זכויות בניה במגרש 340 במבוא ביתר

ירושלים

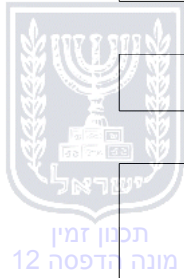
מחוז

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/SV4/1/1005257956/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת מציעה להוסיף זכויות בניה, סה"כ 41.65 מ"ר שטח עיקרי שמהווים 7% משטח המגרש, ותוספת זכויות בניה עבור שטחי שירות תת קרקעיים 20 מ"ר לצורך הסדרת מצב קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית 151-1141332

שטח התכנית 1.2 0.595 דונם

סוג התכנית 1.4 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, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א

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

210513

קואורדינאטה Y

625506

1.5.2 תיאור מקום

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	היער	340	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29970	מוסדר	חלק	122	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					בלה אלל		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		בלה אלל		לא
בינוי	מחייב		1: 100		08/04/2024	בלה אלל	09: 48 04/06/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	04/12/2022	סרגיי שטיין	10: 03 03/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלעד הוכנברג			מבוא ביתר	היער				
	פרטי	עידית הוכנברג			מבוא ביתר	היער				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלעד הוכנברג			מבוא ביתר	היער				
פרטי	עידית הוכנברג			מבוא ביתר	היער				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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)	16	02-9960220		

(1) כתובת : פדואל 16.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 שטח עיקרי 41.65 מ"ר שמהווים 7% משטח המגרש.

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

3. שינוי בקווי בניין.

4. שינוי בגובה הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
340		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
340	מגורים א'	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	595	100
סה"כ	595	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	594.62	100
סה"כ	594.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים.
	ב. בריכת שחייה.
	ג. תומכי תיירות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 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. ב. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות מפני גובה הקרקע הנמוך ביותר (כולל קומת מרתף). ג. קווי בניין יהיו לפי התשריט. קו בניין עילי בצד דרום מזרחי יהיה עבור פרגולה בלבד. ד. 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.
ב	בינוי בריכת שחיה . תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וחדר מכונות בתנאים הבאים : 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של יועץ בטיחות, ויועץ אינסטלציה. 2. שימוש בחומרים מונעי החלקה באתר הבריכה הפרטית. 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. 4. קווי בניין תחתי בצד צפון מזרחי יהיה עבור בריכת השחייה בלבד.
ג	בינוי שימושים תומכי תיירות מתכנית 151-0387068. תיירות כפרית בהרחבות הקהילתיות במושבי עובדים . 1. שימושים : שימושים תומכי תיירות (קבוצה 4) כגון : גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.

4.1

מגורים א'

2.הוראות:

יותר שימושים 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 שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים והסדרת נושא התנועה והחניה.

ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מירבי.

ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תומכי תיירות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9.2 (2)	1		70 (1)			241.65	595	מגורים	340	מגורים	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) ממ"ד+מרתף.

(2) גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 9.20 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.
(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי
	קו בניין עילי יהיה עבור יהיה עבור הקרניזים בלבד קו בניין תחתית/תת קרקעי יהיה עבור בריכת שחייה בלבד
6.1.2	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.
6.1.3	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 קרקעי ובין תת קרקעי 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.
6.1.4	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.
6.2	הוראות אחרות
6.2.1	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו הריסת כל המסומן להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.

7. ביצוע התכנית

תכנית
מונה

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מיידי	התכנית ניתנת למימוש מיידי
7.2 מימוש התכנית		
מיידי		



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12