

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0675850

נווה אילן 441 - הוספת זכויות בניה

ירושלים

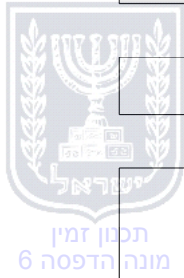
מחוז

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 441 בנווה אילן בסמכות ועדה מקומית. עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבניה 62 א (א 1) , 62 א (א) סעיף קטן 17 , 7% משטח המגרש שהם 24.85 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

נווה אילן 441 - הוספת זכויות בניה

שם התכנית

151-0675850

מספר התכנית

0.355 דונם

1.2 שטח התכנית

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

62א (א) סעיף קטן 17

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

207747 קואורדינאטה X

635242 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 441 בנווה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה אילן

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
29542	מוסדר	חלק		70
29543	מוסדר	חלק		14

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	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
17/11/2005	497	5458		החלפה	מק/ מי/ 133 / ד / 1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 20 28/11/2018	אילנה הדר	28/11/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	יובל אשכנזי			נווה אילן	(1)	441	050-5686270		keren.bry@gmail.com
	פרטי	קרן אשכנזי			נווה אילן	(1)	441	050-5686270		keren.bry@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נווה אילן 443.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	6	02-5318888	02-5318706	
בעלים		יובל אשכנזי			נווה אילן	(2)	441	050-5686270		keren.bry@gmail.com
בעלים		קרן אשכנזי			נווה אילן	(2)	441	050-5686270		keren.bry@gmail.com

(1) כתובת: יפו 6 ירושלים.

(2) כתובת: נווה אילן 443.

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	(1)		050-7676418		hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	(2)		04-6112138		adnanaboamen@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: מעלה עירון מוסמוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 זכויות בניה עד 7% משטח המגרש.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

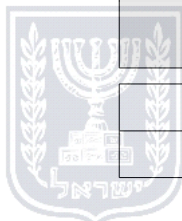


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	441



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	355	100
סה"כ	355	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	355.81	100
סה"כ	355.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

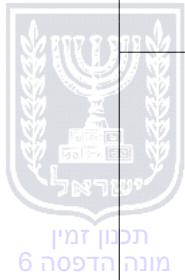
4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 3. חנייה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל לא יעלה על 320.85 מ"ר שטח עיקרי ושרות. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. ניתן יהיה להמיר סוגים של שטחי הבניה בין המפלסים ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר ליחידת דיור. בתי המגורים יהיו צמודי קרקע, בודדים או צמודים בקו בנין אפס, בני שתי קומות. (במגרשים על מדרון תלול תותר הקמת מרתף). ב. 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. 3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד. ג. חיפוי הקירות יהיה טיח חלק או אבן טבעית או אבן מנוסרת. יותרו חיפויים בלוחות עץ מאסיבי בעובי שלא יפחת מ- 23 מ"מ. תותר סגירה צידית של פרגולות בחומרים קלים כדוגמת זכוכית וכו' למניעת כניסת גשמים ורוחות. ד. קירוים פרגולות וקומות עמודים מפולשות: - תתאפשר בניה של קירוים קלים, בתחום קוי הבניין. - תותר בניה של שטחים עיקריים ע"ג קומת עמודים ו/או כמרפסת זיזית. - שטח קומת העמודים ו/או השטח מתחת למרפסת זיזית לא יכלל בשטח העיקרי. - יהיה זה בסמכות מהנדס המועצה לאשר קו בנין אפס בין פרגולות או קירוי קל עבור מבואות הכניסה הראשית לבית, כל זאת בהסכמת השכנים, בכתב. ה. תובטח הצנעה והסתרת מתקנים הנדסיים, תליית כביסה, מזגנים, בלוני גז, פחי אשפה וכד'. בכל מקרה אלה יותקנו כך שלא יראו מכיוון הדרכים הציבוריות.</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>קולטי שמש יהיו משולבים במבנה הגג ויהוו חלק אורגני מהבניין. גובהו של המבנה לא יעלה על 1.5 מטר מהרום המרבי המותר. אין לחשוף בצורה כלשהיא את דוד המים או את המתקן הנושא את הקולט.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בנית מרתף מתחת מפלס 0.00 ועד למפלס 3.00 - בתנאים הבאים : שטח המרתף ייכלל במנין סה"כ השטח המותר לבניה. קו בנין המרתף לא יחרוג מקו בנין המגרש. המרתף יהווה חלק מיחידת הדיור האחת ולא תתאפשר כיחידת דיור נפרדת.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>גגות משופעים יהיו מרעפי חרס או בטון, שינגלס או לוחות נחושת, בזוית מירבית של עד 50% גוון הגגות יאושר ע"י אדריכל התב"ע. בחלל הגג ניתן לבנות עלית גג ששטחה ייכלל במניין שטחי הבניה. לא תותר פתיחת חלונות קוקיה מגגות הרעפים. גגות שטוחים יהיו מחופים בריצוף ויכללו דופן מוגבהת לפי תקן בטיחות.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>ניתן לבצע משטח תלוי לחניה פרטית במגרשים היורדים, באופן שהשטח מתחת למשטח זה לא ימנה במנין סה"כ שטחי בניה מותרים. סככות לחנית רכב פרטי : תותר התקנת סככות מחומר קל כגון : רעפי חרס, חומר אקרילי גלי וכדומה, ללא קרוי הדפנות. השלד יהיה מפלדה מגולוונת או צבועה בצבע עמיד בפני חלודה או מלוחות עץ מאסיבי. יותר קו בנין אפס וגובה הסככה לא יעלה על 3 מטר מעל מפלס החניה. ניקוז סככת החניה יהיה לכיוון המגרש אותו היא משרתת. קירוי החניה יופיע בבקשה להיתר הבניה.</p>
ה	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה מירבי למבנים מוגדר ביחס למפלס הכניסה. (מפלס 0.00). במגרשים יורדים יהיה מפלס הכניסה נמוך ממפלס הדרך הצמודה למגרש, בהתאם לטופוגרפיה בשטח. במגרשים עולים יהיה מפלס הכניסה שווה או מוגבה עד כדי 3 מטר מעל מפלס הדרך הצמודה. הגובה המירבי לבניינים ולגגות יהיה כדלהלן, כאשר ההתייחסות היא לגובה מעל מפלס 0.00 הקובע. מפלס עליון של גג שטוח כולל מעקות +7.5</p>



4.1	מגורים ג'
	<p>גובה רכס גג רעפים + 9.0</p> <p>ניתן לשנות את גובה ה- 0.00 למבנה עד 0.50 - .</p> <p>בכדי לאפשר היצמדות למדרון הקיים, ניתן לבנות בבית אחד שלושה מפלסים באמצעות מפלס הנמוך ממפלס הכניסה כדי שלושה מטר באופן ששטחי מפלס זה לא יהיו מתחת להיטל מפלס 3 +.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>- קווי הבנין יהיו כמצויין בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.</p> <p>- בבתים דו משפחתיים יותר קו בנין 0 הקושר ביניהם, תותר הקלה של עד 10% בקוי בניין, תותר הקלה של עד 20% בבניה מרפסות זיזיות וגגונים ובתנאי שאורכם לא יעלה על 3 מ"א לחזית.</p> <p>- תתאפשר בניה של פרגולות/קרויים קלים בקו 0 למטרת חדר שירות וכו' ברוחב של כד 3.5 מ' ובתנאי כי ההקלה תתואם עם המגרש הצמוד.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>במגרשים חיזוניים הפונים צפונה ודרומה, וגובלים עם השטח הפתוח (יער) יש לקבוע תנאים להיתר בניה למניעת פגיעה בשטח שמחוץ למגרש.</p> <p>לא תותר שתילת מינים פולשניים העלולים להשתלט על הצומח הטבעי באזור.</p> <p>מסלעות גנניות, קירות תמך, גדרות, משטחים מרוצפים, פרגולות וסככות צל יוצגו בתכניות למתן היתרי בניה.</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					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	5	3 (2)	3 (1)	2	9	1	סה"כ שטחי בניה	320.85	10	40	46	224.85	355	441	מגורים ג'
אחורי	5														

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י התשריט..

(2) עפ"י התשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

במגרשים חיצוניים הפונים צפונה ודרומה, וגובלים עם השטח הפתוח (יער) יש לקבוע תנאים להיתר בניה למניעת פגיעה בשטח שמחוץ למגרש.
לא תותר שתילת מינים פולשניים העלולים להשתלט על הצומח הטבעי באזור.
מסלעות גנניות, קירות תמך, גדרות, משטחים מרוצפים, פרגולות וסככות צל יוצגו בתכניות למתן היתרי בניה.

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 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 ע"י 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	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.