

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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) (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

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
207747	קואורדינאטה X	
635242	קואורדינאטה Y	
מגרש 441 בנווה אילן		1.5.2 תיאור מקום

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



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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/מי/133 ד/1. הוראות תכנית מק/מי/133 ד/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 12

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 12

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		adnanaboame@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: מעלה עירון מוסמוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	441	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	441

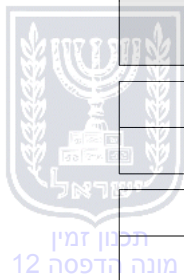
3.2 טבלת שטחים

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



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 ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 3. חניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>עפ"י תכנית מק/מי/133/ד/1. עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</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.</p> <p>ב. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 25 מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט.</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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	גודל מגרש כללי				
5	5	3 (2)	3 (1)	2	9	1	320.85	10	40	46	224.85	355	441	מגורים ג'

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) עפ"י התשריט..

(2) עפ"י התשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. בהתאם לתכנית 151-0387068 ותכנית מק/מי/133/ד/1.
2. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
3. מסלעות גנניות, קירות תמך, גדרות, משטחים מרוצפים, פרגולות וסככות צל יוצגו בתכניות למתן היתרי בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה לתוספות המוצעות היא הריסת המרפסת המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע הצמודה למגרש 445.

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.

6.5

הריסות ופינויים

תנאי למתן היתר בניה לתוספות המוצעות היא הריסת המרפסת המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע הצמודה למגרש 445.

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.