

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-1049733**

**תוספת זכויות בניה במגרש מס' 5 בנווה שלום**



**מחוז** ירושלים  
**מרחב תכנון מקומי** מטה יהודה  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**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 שינוי בקווי בניין בהתאם לבניה הקיימת ותוספת זכויות בניה במגרש מס' 5 בנווה שלום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תוספת זכויות בניה במגרש מס' 5 בנווה שלום

**מספר התכנית** 151-1049733

**1.2 שטח התכנית** 0.939 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**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) (5)

**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

198055

**X קואורדינאטה**

636122

**Y קואורדינאטה**

נווה שלום מגרש מספר 5

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה שלום

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה שלום			

שכונה נווה שלום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4326	מוסדר	חלק	8	

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 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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	151-0387068
21/05/1989		3098	3660	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/192 א' ממשיכות לחול.	החלפה	מי/192 א'
14/12/2004		819	5350	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/192 ג' ממשיכות לחול.	החלפה	מי/192 ג'
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	החלפה	מי/200



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אלרון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב: בקביעת מפלס 0.00 של התכנית וכל יתר הנספח מנחה.	08: 57 04/09/2022	דניאל אלרון	31/08/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מצב מאושר	14: 16 21/02/2022	דניאל אלרון	20/02/2022	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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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	איתן קרמר			נווה שלום	נווה שלום				

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתן קרמר			נווה שלום	(1)		050-7579430		

(1) כתובת: נווה שלום.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				וואחת אל סלאם נווה שלום כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	נווה שלום				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל אלרון	3073235	אלרון אדריכלים	כפר אוריה	(1)		054-5652389		elron.arch@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עבד אלעזיז סמארה	0	משרד למדידות	טירה	אל-חמיס	9	09-7396637		s_handasa@h otmail.com

(1) כתובת : הכחל 252.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	בהוראות תכנית זו, בכל מקום בו נכתב "הוועדה המקומית" הכוונה היא: "הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה".
סטייה ניכרת	סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
תכנית מאושרת קודמת	תכנית שהיתה בתוקפה ערב יום תחילתה של תכנית זו

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בקווי בניין עפ"י בנייה קיימת.
2. התרת בניית קומת מרתף.
3. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים עבור השטחים למטרות עיקריות 40 מ"ר.
4. תוספת זכויות בניה 50 מ"ר בשטח הכולל המותר לבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים	5	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	5

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	939.4	100
סה"כ	939.4	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	939.4	100
סה"כ	939.4	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים תומכי תיירות_ קבוצה 4: יותר שימושים עפ"י תכנית 151-0387068 "תומכי תיירות" כגון: גלריות וסדנאות אומן, חניות מלאכת יד ומזכירות, עסקים, המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>ג. חניה מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי הגמר שיתרו לשימוש יהיו בכפיפות לתכנית המתאר מי/200 ויכללו בניית אבן מסותת וטיח.</p> <p>ב. במגרש תותר בניית גגונים ופרגולות לכניסות עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין, שטח הפרגולות יהיה עד 25 מ"ר ושטחם לא יכלל במניין השטחים, גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המקסימלי המותר של הבית.</p> <p>ג. לא יותרו תריסים פלסטיים הנגררים על הקיר החיצוני.</p> <p>ד. עפ"י הנחיות מרחביות מאושרת המתעדכנות מעת לעת.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.</p> <p>ב. תותר קומת מרתף לצרכי שירות, שטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות, ובלבד ימוקם בקומה תת-קרקעית ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר</p> <p>ג. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>1. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד</p> <p>שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
ג	<p><b>גגות</b></p> <p>כל המתקנים שיבנו על הגגות יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, על ידי קירות.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>1. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. במידה והחניות מקורות וצמודות למבנה יתווסף שטח למניין שטחי השירות.</p> <p>3. תותר הקמת חניה מקורה למגרש כמבנה נפרד בשטח של עד 25 מ"ר אשר לא יחושב במניין השטחים, לגביו יהיו קווי הבניין בחזית המשיקה לכביש או דרך 0.0 וקו בניין צידי 0.0 ובלבד</p>

4.1	מגורים
	<p>שניקוז הגגות לא יופנה לשכן.                      4. גובהה המרבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' (כולל תקרה).                      5. חומרי הגמר דוגמת המבנה העיקרי.                      6. 2 חזיתות של מבנה החניה המקורה תהיינה פתוחות או עם אפשרות סגירה ופתיחה כדי לאפשר כניסת מכוניות. השערים לא יבלטו מעבר לקווי המגרש לכוון הרחוב במצב של פתיחה/סגירה.</p>
ה	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>כל הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים הציבוריים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו באבן טבעית דוגמת "קיר נוה שלום" בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ולפרטי פיתוח.                      גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.2 מ', במקרה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' ובגובה מקסימלי של 3.00 מ' מהחלק הנמוך.                      תותר הקמת גדרות מסבכת מתכת או עץ בגובה 1.10 מ' מעל קירות אבן.                      בגדרות בין מגרשים שכנים, תותר הקמת גדרות מקשת מתכת מגלוונת.</p>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל המתקנים הטכניים ישולבו בגדר ויבנו רק מחומרים שצויינו לעיל ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 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					
(2)	(2)	(2)	(2)	2	6.5 (1)	1	290	40		12.5	237.5	939.4	5	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) מפלס עליון של מעקה גג שטוח 6.9 מ'.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תשתיות</b>
<p>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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן -עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדסה הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	

<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1.תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת כל המבנים והגדרות שמחוץ למגרש המסומנים להריסה</p>	

<b>6.3</b>	<b>כתב שיפוי</b>
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו. ויחתום על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
מיידי	