

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1098664

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 278 נס הרים

ירושלים

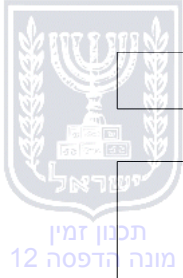
מחוז

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

התכנית מציעה הוספת זכויות של עד 7% משטח המגרש כשטח עיקרי סה"כ 38.5 מ"ר ו 25 מ"ר שטחי שרות עבור שטחים עיקריים.



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

	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 278 נס הרים		
	מספר התכנית	151-1098664

		1.2 שטח התכנית
--	--	-----------------------

0.550 דונם		
------------	--	--

	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
--	-------------------	-------------------------

תכנית מתאר מקומית		
-------------------	--	--

	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
--	---	--

כן		
----	--	--

	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
--	---	--

מקומית		
--------	--	--

	לפי סעיף בחוק	
--	----------------------	--

א62 (א) (15), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (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

205816 קואורדינאטה X

627733 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נס הרים 278**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נס הרים

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
29786	מוסדר	חלק	43	

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

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
23/11/1995		609	4353	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ במ/ 845 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/ במ/ 845



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		08: 56 30/11/2022	אילנה הדר	30/11/2022		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	ענת אפק (1)			נס הרים			050-7146711		saydoff@gmail.com
	פרטי	אשר משה סיידוף (1)			נס הרים			050-7146711		saydoff@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נס הרים 278.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ענת אפק			נס הרים	(1)		050-7146711		saydoff@gmail.com
פרטי	אשר משה סיידוף			נס הרים	(1)		050-7146711		saydoff@gmail.com

(1) כתובת: נס הרים 278.

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	קורדובה יצחק (1)		050-7676418	03-6810616	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.

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 38.5 מ"ר זכויות בניה. 7% משטח המגרש.

2. תוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת - קרקעיים.

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

4. שינוי קו בניין.

5. הגבהת גובה הבניה מ 7.5 מ' ל 9.0 מ'.

6. שינוי 0.00 של 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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	278



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	550	100
סה"כ	550	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	550.23	100
סה"כ	550.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
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>א</p> <p>בינוי</p> <p>עפ"י הנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת.</p> <p>א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש, שטחי הבניה המותרים כמתואר בטבלת זכויות הבניה. שטח עיקרי ושרות כולל מרתף, מקלט, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות, חלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה).</p> <p>ב. קווי הבניין הצדדיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ 3.5 מ', שאר קווי הבניין עפ"י הרשום בתשריט.</p> <p>ג. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל - 2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר ל - 2 המגרשים.</p> <p>ד. שטח שרות: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל. ללא קירות- במידות 5.0X6.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככה מחוץ לקווי הבניין, נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p> <p>ה. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 לפחות ולא מעל 1.10 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או גדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.</p> <p>ו. קירות תומכים - גובה קירות תומכים לא יעלה על 2.80 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יבנה קיר תומך נוסף במרחק שלא יקטן מ-1.0 מ' מהקיר השני.</p> <p>ז. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות מקו הקרקע הנמוך ביותר.</p> <p>ח. 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 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</p>

מגורים א'	4.1
<p>70 מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p> <p>ט. א. מתקנים סולריים - ימוקמו תוך מתן פתרון אדריכלי.</p> <p>1. אנטנות - יבוצעו לפי הנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>2. המקלטים יהיו בהתאם להוראות הג"א.</p> <p>3. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הביניינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>י. שונות -</p> <p>1. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע שאר הגג - שטוח.</p> <p>2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.</p> <p>3. ניקוז- הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת באישור הוועדה המקומית.</p> <p>יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.</p> <p>4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לוועדה המקומית נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.</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			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
5	4	צידי- שמאלי 3.5	צידי- ימני 3.5	מעל הכניסה הקובעת 2	9	1	(3) 288.5	(2) 50		(1) 238.5	548	278	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הוראות טבלה 5:

תותר חניה מקורה עד 30 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי בין המפלסים ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר ליחידת דיור כמתואר בטבלת הזכויות.
- (2) הוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי עבור השטח העיקרי.
- (3) שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור פיתרון הביוב עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב. כל בנין חדש שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
3. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

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

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12