

הוראות התכנית

תכנית מס' 1145697-151

נס הרים מגרש 215-תוספת זכויות בניה

ירושלים

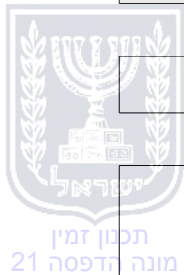
מחוז

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/SV4/1/1005260294/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת מציעה להוסיף זכויות בניה

על ידי תוספת זכויות בניה בסה"כ 38.9 מ"ר שטח עיקרי שמהווים 7% משטח המגרש, ובנוסף 25 מ"ר שטח שירות תת קרקעי.

שינויים בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נס הרים מגרש 215-תוספת זכויות בניה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
------------------------------------	-----------	------------------------	-----

151-1145697	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

0.556 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-------------------	------------	--------------	-----

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
קואורדינאטה X	205030
קואורדינאטה Y	628207

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	215	האלה	נס הרים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29783	מוסדר	חלק	68	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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>200</u> מי/	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' מי/200 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	2578	284		15/11/1979
<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>845</u> מי/ במ/	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' מי/במ/845 רק בתחום שטח הקו הכחול של תכנית זו.	4353	609		23/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלה אלל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלה אלל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 56 22/09/2024	בלה אלל	06/08/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 56 11/06/2023	סרגיי שטיין	07/05/2023		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	אסתר ברגמן			נס הרים	האלה	215			
	פרטי	שאול ברגמן			נס הרים	האלה	215			

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר ברגמן			נס הרים	האלה	215			
פרטי	שאול ברגמן			נס הרים	האלה	215			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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	סרגיי שטיין	1019		פדואל	(1)		02-9960220		

(1) כתובת : פדואל 1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 זכויות בניה עד 7% סה"כ 39 מ"ר.

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

3. שינוי בקווי בניין.

4. קו בניין דרומי בצד המערבי של המגרש יהיה עבור בריכת שחיה ופרגולה בכפוף לנספח בינוי.

5. קו בניין דרומי בצד המזרחי של המגרש יהיה עבור הבניין בכפוף לנספח בינוי.

6. שינוי בגובה הבניין.

7. הקמת בריכת שחיה.

8. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

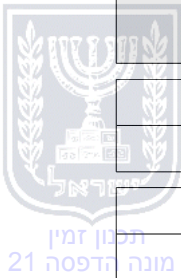
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	215	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	215

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	554.83	100
סה"כ	554.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	554.83	100
סה"כ	554.83	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	<p>בינוי ו/או פיתוח מגורים:</p> <p>1. מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות מפני גובה הקרקע הנמוך ביותר (כולל קומת מרתף).</p> <p>2. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 8 מטרים מפני מפלס ה-0.00.</p> <p>3. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9.5 מטרים מפני מפלס ה-0.00.</p> <p>4. קווי בניין יהיו לפי התשריט.</p> <p>5. 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 מרתף חשופה באופן מלא ולא טמונה בתוך הקרקע.</p> <p>6. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.</p> <p>7. ניקוז הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת באישור הוועדה המקומית. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים לפי הצורך.</p> <p>8. 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> <p>9. תליית כביסה מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש, הכל באישור הוועדה המקומית.</p> <p>10. גדרות הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' 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>

4.1	מגורים א'
	<p>תותר גדר/קיר תמך בגובה 4 מטר בגבול מערבי הגובל עם מגרש מספר 214, וגדר/קיר תמך בגבול מזרחי הגובל עם מגרש מספר 216.</p> <p>11. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע שאר הגג שטוח.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח תומכי תיירות.</p> <p>יותר שימושים תיירותיים בתנאים הבאים :</p> <p>א. ביחידת מגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לית היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא תנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל הזכויות בניה המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות כפרית בלבד.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח בריכת שחיה .</p> <p>תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי וחדר מכונות בתנאים הבאים :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של יועץ בטיחות, ויועץ אינסטלציה.</p> <p>2. שימוש בחומרים מונעי החלקה באתר הבריכה הפרטית.</p> <p>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.</p> <p>4. קווי הבניין עבור בריכת שחיה יהיו בכפוף להנחיות מרחביות.</p>



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						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8 (3)	1	50 (2)	99 (1)	140	556	מגורים	215	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2									

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:

ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממפלס מעל הכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת וההיפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומה 1-

(2) מרתף וממ"ד.

(3) גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 8 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 10 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין	קו בניין עילי בצד צפון מערבי יהיה עבור הפרגולה בלבד. קו בניין תחתית בצד הצפוני יהיה עבור בריכת שחיה בלבד.
6.2	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.
6.3	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.
6.4	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.
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן ההיתר בניה תהיה הגבהת הגדר הגובלת לשכן המתנגד מגרש 216, לכיוון הבריכה בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת גדר בין מגרשים 215 ו 216	
2	מתן היתר בניה	ביצוע שלב 1

7.2 מימוש התכנית

ניתנת למימוש מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21