

1009650

**תכנית מפורטת מס' מי/845/ד'  
דברי הסבר לבקשה**

**1. תאור מצב קיים:**

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| מושב נס הרים, משק מס' 57.  | <b>1.1 המקום:</b>       |
| כ-2.5 דונם.  | <b>1.2 שטח:</b>         |
| בצפון – כביש פנימי. במזרח ובמערב – נחלות גובלות.<br>בדרום – משטחי לולים. | <b>1.3 גבולות:</b>      |
| המועצה האזורית מטה יהודה.  | <b>1.4 רשות מקומית:</b> |
| מי/במ/845 – אזור חקלאי ב'.   | <b>1.5 יעודי שטח:</b>   |
| השטח נמוך מהכביש.  | <b>1.6 טופוגרפיה:</b>   |

**2. רקע כללי:**

- 2.1 בעלי נחלה מס' 57 מעוניינים מסיבות משפחתיות לפצל את הנחלה ששטחה כ-2.5 דונם לנחלה בשטח של כ-2 דונם ולמגרש ביעוד אזור מגורים א' בשטח של 0.5 דונם.
- 2.2 הפרדת המגרש מהנחלה אושרה ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

**3. השיטה:**

- 3.1 חלוקה חדשה.
- 3.2 העברת זכויות בניה מהנחלה למגרש בן חצי הדונם.

תאריך: 13.1.06

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה-יהודה

תכנית מפורטת מס' מי/845/ד - מושב נס הרים

הכוללת חלוקה בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/200

ושינוי לתכנית מפורטת מס' מי/במ/845 ומי/א/845

תחום שיפוט: מ.א. מטה יהודה

בעל הקרקע: זילפה רפאל ת.ז. 04632062-8  
מושב נס הרים משק מס' 57  
טל: 050-7339943

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב יפו 216, "שערי העיר"  
ירושלים 91361  
טל. 02-5318888

יוזם ומגיש סיגלית אמסלם ת.ז. 2814586-0  
התכנית: ובני אמסלם ת.ז. 2275592-0  
מושב נס הרים 57  
טל: 050-6254694, 050-7339943

עורך התכנית: אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים  
מס' רשיון 12755  
רחוב יואל 5 תל-אביב 62595  
טל: 03-6040190  
פקס. 03-5444783

תאריך: 13.1.2006

עדכון: 22.4.2007

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' מ/845/ד - מושב נס הרים (להלן: התכנית), חכוללת חלוקה בהסכמת בעלים. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מ/200 (להלן תכנית המתאר) ולתכניות מפורטות מס' מ/במ/845 ומ'א/845. התכנית תואמת תכנית מתאר מקומית מס' מ/200/ב'.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
2.492 דונם.
5. מקום התכנית:  
מושב נס הרים בתחום מועצה אזורית מטה יהודה, גוש 29787 חלקה 5 (חלק), מגרש 57, שטח בין קואורדינטות אורך 205555 - 205650 לבין קואורדינטות רוחב 627875 - 627975.
6. מטרות התכנית:
  1. פיצול נחלה מס' 57 למגרשים מס' 57A ו-57B.
  2. שינוי יעוד שטח מגרש מס' 57A מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים א'.
  3. שינוי קווי בנין.
  4. קביעת הוראות בניה ב-2 המגרשים החדשים.
  5. סה"כ מספר יחיד שלפי תכנית זו לא יעלה על 3 יחיד.
7. כפיפות לתכנית:
  - ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לרבות השינויים לה מס' מ/200/א' ומ'א/200/ב' (להלן: תכנית המתאר) וכן ההוראות הכלולות בתכניות מפורטות מס' מ/במ/845 ומס' מ/א/845 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית מ/845/ד' זו;
  - הוראות תכנית מ/845/ד' זו.
8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב - מגרש מס' 57B, הוא אזור חקלאי ב' וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לרבות השינויים לה לגבי אזור חקלאי ב', ההוראות שנקבעו בתכניות מ/במ/845 ומ'א/845 למעט ההוראות העומדות בסתירה לחוראות תכנית מ/845/ד' זו וכן ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת שתי יחידות דיור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, יחידת חורים).  
שטחם הכולל (עיקרי + שרות) של שני המבנים לא יעלה על 250 מ"ר (יחידת חורים בשטח מירבי של 55 מ"ר).  
במנין שטחי הבניה נכללים כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת תבנינים לרבות שטחי מדרגות, חלל גג רעפים (שמעל 1.80 מ' גובה), מרפסות מקורות, קומת מרתף, מקלט, חדרי הסקה ומחסנים. חניה מקורה במידה ותהיה - שיטחה ייחשב כשטח שירות ויהיה בנוסף לשטחי הבניה הנזכרים לעיל.

ב. תותר הקמת שתי יחידות אירוח כפרי או יותר בשטח של עד 45 מ"ר כל אחת, במבנים נפרדים, או במבנה אחד ו/או בצמוד למבנה אחר במגרש אך לא עם קיר משותף למבנה מגורים ובלבד ששטח
9. אזור חקלאי ב' (נחלה):

- הבניה במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות) לא כולל שטחי המגורים. לענין זה ייחשב השטח ביעוד אזור חקלאי א' הצמוד למגרש כחלק מחלקה א' כהגדרתה בתכנית מ/200/ב'.
- ג. ניתן יהיה להקים בנוסף ליחידות הקיט כאמור בסעיף 9.ב. לעיל גם מבנים לתעסוקה לא חקלאית כהגדרתה בתכנית מ/200/ב' ובלבד שסה"כ שטח הבניה במגרש לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שירות), לא כולל שטחי המגורים. לענין זה ייחשב השטח ביעוד אזור חקלאי א' הצמוד למגרש כחלק מחלקה א' כהגדרתה בתכנית מ/200/ב'.
- ד. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שתי קומות.
- ה. גובה מירבי של קומה - 3.5 מ'. גובה פנימי של יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. גובה מירבי של בנין עם יציאה לגג לא יעלה על 10.3 מ' מדוד ממפלס 0.00.
- ו. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס ה-0.00 עד לרום גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.0 מ'.
- ז. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.
- ח. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט ו/או מרחב מוגן, חדר הסקה, מחסן וחניה מקורה מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי שרובו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי נטו לא יעלה על 2.2 מ', הכל בכפוף לאמור בסעיף 9א. לענין חישוב שטחי הבניה.
- קומת מרתף שטחה לא יעלה על 40 מ"ר והוא יכלל במנין שטחי השרות. שטח חניה במרתף יהיה בנוסף לשטח המרתף המותר במסגרת שטחי השירות.
- ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבניו ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלטי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר מתקני שרות וחניה.

10. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום - מגרש מסי 57A, הוא אזור מגורים א' וחלות עליו הוראות תכניות מסי מ/במ/845 ומ/א/845/א' וכן ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש.
- ב. שטח בניה מירבי 200 מ"ר (שטח עיקרי+שרות) כולל מרחב מוגן, מחסן, חדר הסקה, מרפסות מקורות וחלל גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה).
- ג. תותר הקמת מרתף בשטח שאינו כלול בשטח הנ"ל. המרתף לא יבלוט מקו קירות חוץ של הבנין ושטחו יהיה עד 25 מ"ר שיכלול במנין שטחי השירות. שטח חניה במרתף יהיה בנוסף לשטח המרתף המותר ויכלל במסגרת שטחי השירות.
- ד. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו-נקודה בצבע אדום.
- ה. מסי קומות מירבי - 2.
- ו. גובה מירבי של קומה - 3.5 מ'. גובה פנימי של יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. גובה מירבי של בנין עם יציאה לגג לא יעלה על 10.3 מ' מדוד ממפלס 0.00.
- ז. גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס ה-0.00 עד לרום גג הרעפים. הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.0 מ'.
- ח. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט ו/או מרחב מוגן, חדר הסקה, מחסן וחניה מקורה מתחת לקומת המגורים וזאת בתנאי שרובו לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת

הסופית. הגובה הפנימי נטו לא יעלה על 2.2 מ'.

ט. שטח שירות:

לא תותר הקמתם של שטחי עזר נפרדים למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפינת המגרש ותיבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל ללא קירות במידות 5.0 מ' x 6.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככה מחוץ לקווי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

החניה הנדרשת על פי התקן ותוכנן בתוך תחומי המגרשים.

11. חניה פרטית:

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. ביצוע התכנית:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

13. חלוקה חדשה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. היטל השבחה:

שטח המגרש נכלל בתחום אתר מס' 7607/0 אם אל-עמראן הנמצא בעת הפקדת תכנית מ/845/ד' זו בתהליך הכרזה כאתר עתיקות. ההוראות המפורטות בסעיף 15 א. עד 15 ד. להלן יחולו אך ורק לאחר פירסום האתר כדין כאתר עתיקות והשלמת דרישות הכרזה בהתאם לחוק העתיקות.

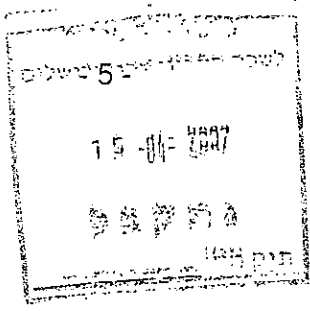
15. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב והכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.  
ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.  
ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

וזום ומגיש התכנית יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיומצא לו על ידי הועדה המקומית.

16. שיפוי:



16. חתימות:

כ ס כ

חתימת בעל הקרקע:

זילפה רפאל ת.ז. 04632062-8  
מושב נס הרים משק מסי 57  
טל: 050-7339943

**נס הרים**

מושב עובדים להתישבות  
חולאת שותפיה בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב יפו 216, "שערי העיר"  
ירושלים 91361  
טל. 02-5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה לפופה  
לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל קנין אחר  
כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים  
בגינה, ואין התימתנו זו באה במקום הסמכות כל בעל זכות בשטח  
הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל תוצח ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דנינו הסכם  
12-04-2007  
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית/הכרה או  
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבעול בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או  
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

סיגלית אמסלם ת.ז. 2814586-0  
ובני אמסלם ת.ז. 2275592-0  
מושב נס הרים 57  
טל: 050-7339943, 050-6254694

חתימת המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים  
מסי רשיון 12755  
רח' יואל 5, תל-אביב 62595  
טל: 03-6040190  
פקס: 03-5444783

נבארה בארבע  
מס' רשיון 995  
1/3/07

אלרם שחר  
אדריכל ומתכנן ערים  
רחוב יואל 5 ת"א 62595  
טל: 03-6040190  
פקס: 03-5444783  
1.3.07

