

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/845/ז

מושב נס הרים מגרשים 228-229

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משוד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.10</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>א.מ.ל.ר</u> נ"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את מיקום מגרשים 228-229 שאושרו בתכנית ההרחבה של מושב נס הרים (מי/במ/845), מאחר ובשטח המגרשים המאושרים נתגלו עתיקות. מיקומם החדש של המגרשים המוצעים בתכנית זו נבדק ע"י רשות העתיקות ונמצא תקין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מושב נס הרים מגרשים 228-229

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מי/845 ז

מספר התוכנית

6,968 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

21/8/2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 205100
קואורדינטה Y 628300

1.5.2 תיאור מקום מושב נס הרים מתחם ההרחבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מטה יהודה

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב נס הרים

שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29783	• מוסדר	• חלק מהגוש	139,97,82,81,49	141,140,21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/845	228,229

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/11/1979	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מי/200 ממשיכות לחול	• שינוי	מי/200
18/10/1995	4353	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מי/במ/845 ממשיכות לחול	• שינוי	מי/במ/845
19/12/1995	4363	גריעה של 1517 מ"ר בסמכות הועדה המחוזית	• שינוי	תמ"א 22

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' אילנה הדר	21/08/2012	לא רלוונטי	15	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אילנה הדר	21/08/2012	1	לא רלוונטי	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' אילנה הדר	21/08/2012	1	לא רלוונטי	1:250	• מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02-5330982		02-5330982	99885 האלה 99885	52625654	מושב נס הרים		052625654	נורית גדליה	

1.8.2 זם בפועל

דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5318888		02-5330982	99885 האלה 99885	52625654	מושב נס הרים		052625654	נורית גדליה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
	02-5318888		02-5318706	שערי העיר, יפו 216 ירושלים		מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
ilanaorri@gmail.com	03-6810616	050-7676418	153-3681061	מסמך השבעה, תד 250			00113833	028732345	אלנה הדר	אדריכל	
orenb@datamap.com	03-7541000		03-7516356	הירקון 67, בני ברק			570	052602984	ברני גטניו	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי מיקום מגרשי מגורים אי 228-229 במושב נס הרים, העתקת מיקום שני מגרשי מגורים והשפ"פ לשם שמירת עתיקות קיימות במקום ומימוש הבינוי למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד משטח יער עפ"י תמ"א 22 לשטח למגורים אי ולשפ"פ.
2.2.2 שינוי יעוד משטח למגורים אי ולשפ"פ לשטח חקלאי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	6,968 מ"ר
------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בהתאם לתכנית מי/במ/845		400	ללא שינוי	400 מ"ר	מ"ר	מגורים
		2	ללא שינוי	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		229,228	מגורים א
		500	קרקע חקלאית
		323	שטח פרטי פתוח
		1	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

56.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
15.84%	1104	1104	מגורים א'		מגורים א'
21.77%	1517	1517	קרקע חקלאית		קרקע חקלאית
5.93%	413	413	פרטי פתוח		פרטי פתוח
56.46%	3934	3934	דרך מאושרת		דרך מאושרת
100%	6968	6968	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	עפ"י תכנית מאושרת מ/במ/845
ב.	הוראות בניה למרתפים	עפ"י תכנית מאושרת מ/במ/845
ג.	מגבלות בניה לגובה	עפ"י תכנית מאושרת מ/במ/845
ד.	קווי בנין	כמסומן בתשריט
ה.	תנאים למתן היתר בניה	עפ"י תכנית מאושרת מ/במ/845
ו.	הוראות בגין חלחול מי נגר	ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

4.2	פרטי פתוח	
4.2.1	שימושים	
		עפ"י תכנית מ/במ/845
4.2.2	הוראות	
		עפ"י תכנית מ/במ/845

4.3	קרקע חקלאית	
4.3.1	שימושים	
		עפ"י תכנית מ/במ/845
4.3.2	הוראות	
		עפ"י תכנית מ/במ/845

4.4	דרכים	
4.4.1	שימושים	
		עפ"י תכנית מ/במ/845
4.4.2	הוראות	
		עפ"י תכנית מ/במ/845

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	שרות			
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט
עפ"י תכנית מ/במ/845																
															228,229	מגורים א'

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות מינהל מקרקעי ישראל**

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה".

6.2 ביוב וניקוז

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית ללא תכנית ביוב מאושרת, בתאום ובאישור משרד הבריאות תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע פתרון הביוב.

6.3 הוראות בנושא חשמל

1. תנאי למתן היתר בנייה-תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.
2. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר הבנייה התכניות לא ידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.

6.4 שיפוי

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית מטה יהודה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.6 הקלה בקו בנין עפ"י תמ"א 3

בתכנית זו קיימת הקלה בקו בנין מדרך אזורית עפ"י תיקון מס' 7 משנת 1990 לתמ"א 3, (סעיף 3ב) קו בנין מדרך אזורית (סעיף 8 א') הקלה מקו בנין 80 מ' ל- 40 מ'.

6.7 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1693/0 "גנים, ח"י"פ : 1925 עמ" 1829 מיום : 1775/0; 10/06/1973 "בית-שמש, תל" י"פ הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו
2.	הוצאת היתר בניה	לאחר אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 6.11.012 מספר תאגיד: 52625654	חתימה:  מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ח.פ. 570014233	שם: נוראל גדליה תאגיד/שם רשות מקומית: מושב נס הרים	מגיש התוכנית
תאריך: 31-10-12 מספר תאגיד:	חתימה: אילנה הדר	שם: אדר' אילנה הדר תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 6.11.012 מספר תאגיד: 52625654	חתימה:  מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ ח.פ. 570014233	שם: נוראל גדליה תאגיד: מושב נס הרים	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע

לא ייחשבו חתימות המוטמנות
 אין לה כדי להקנות כל זכות ליוזם החברה או לכל ועד ענין אחר
 בשטח החקלאית כל עוד לא הוקמה השטח וההגנה עתה תהיה רחוקה
 בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל חלק צלמנו
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 06-11-2012
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיד זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים