

13/4/15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0070417

הפרדת מגרש מנחלה - נס הרים 28

מחוז **ירושלים**
 מרחב תכנון מקומי **מטה יהודה**
 סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.10.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר
 התכנית נקבעה טענת אישור שר

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בעלי נחלה מס' 28 מעוניינים לפצל את הנחלה ששטחה כ-2.9 דונם לנחלה בשטח של כ-2.4 דונם ולמגרש ביעוד של מגורים א' בשטח של כחצי דונם. השיטה - חלוקה חדשה והעברת זכויות בניה מהנחלה למגרש החדש בן חצי הדונם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הפרדת מגרש מנחלה - נס הרים 28
		מספר התכנית	151-0070417
1.2	שטח התכנית		3.098 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

205480 קואורדינאטה X

627922 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 28 בישוב נס הרים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס הרים	מורד הרוזמרין	28	1
שכונה	דרומית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29787	מוסדר	חלק		5, 10

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



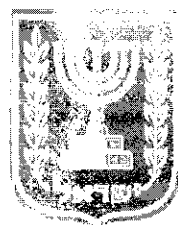
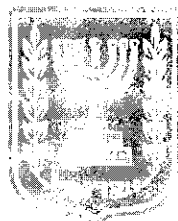
תכ
151-0070417



תכ
151-0070417

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
200 מ/	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מ/200 ב	שינוי	למעט המפורט בתכנית זו.	5306	3176	21/06/2004
מ/ במ/ 845	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/במ/845 ממשיכות לחול.	4353	609	23/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אלרם שחר			1: 250	מחייב	הוראות התכנית
לא				אלרם שחר				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		28/06/2015		שחר אלרם	08/09/2014	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר גליון: 1	24/09/2015	ועדה מחוזית מחוז ירושלים	שחר אלרם	24/09/2015		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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

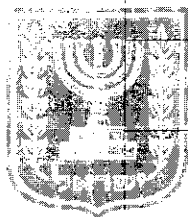


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רמי סיידוף			נס הרים	מורד הרוזמרין	28	054-5936385	054-5936385	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	רמי סיידוף			נס הרים	מורד הרוזמרין	28	054-5936385	054-5936385	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



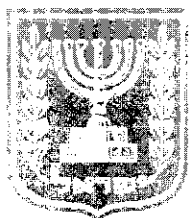
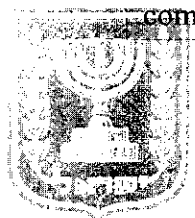
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
אחר	מושב עובדים להתישבות חקלאית שי		נס הרים	נס הרים	מורד הרוזמרין		02-5330982	02-5330982	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלרם שחר	12755		תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190	03-5444783	elram@012.net.il

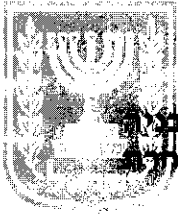
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אגבאריה עדנן	1051	איבאא מדידות		(1)		04-6313086		ebaa2@walla.com

(1) כתובת : מעלה עירון - כפר מוסמוס ת.ד. 271.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

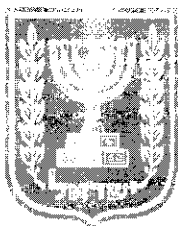
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הפרדת מגרש למגורים מנחלה ללא תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יעוד שטח הנחלה - מגורים בישוב כפרי
2. יעוד שטח המגרש - מגורים א
3. קביעת קווי בנין כמפורט בתשריט
4. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה
5. קביעת הוראות בינוי
6. קביעת הוראות בגין חניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 3.098



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
	2			2	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
	80			80	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	450			450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים א'	1028B
מגורים בישוב כפרי	1028A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים א'	1028B

3.2 טבלת שטחים

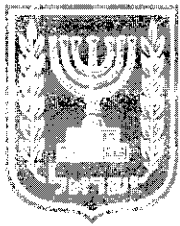


מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	205	6.58
מגורים בישוב כפרי	2,910	93.42
סה"כ	3,115	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	204.98	6.58
מגורים א'	512.14	16.44
מגורים בישוב כפרי	2,397.88	76.98

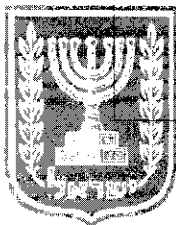
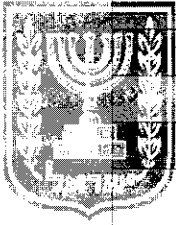
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,115	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. לפי תכנית מי/200/ב - תותר בניית מרתף בשטח של עד 30 מ"ר. שטח המרתף הוא בנוסף לשטח הבניה המותר (200 מ"ר עיקרי ושרות). גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. 2. יותר ניוד אחוזי בניה בין הקומות.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מגורים, יחידות קייט, חקלאות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. יותרו שתי יח"ד במבנה אחד בלבד (יח"ד אחת לבעל משק/בן ממשיך + יח' הורים בגודל מופחת של 50 מ"ר) 2. לפי תכנית מי/200/ב - סך כל שטח בניה בכל הקומות 250 מ"ר עיקרי ושרות. 3. לפי תכנית מי/200/ב - יותר בניית מרתף בשטח של עד 30 מ"ר. שטח המרתף הוא בנוסף לשטח הבניה המותר (250 מ"ר עיקרי ושרות). גובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ' 3. לא יותר ניוד זכויות בין המרתף אל מעל הקרקע. 4. לפי תכנית מי/ במ/845 - יותר להקים 2 יחידות קייט (צימרים) בשטח כולל של 80 מ"ר.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>מעבר ציבורי לכלי רכב והולכי רגל, ותשתיות ציבוריות. שטח הדרך יועבר לרשות המקומית כשהוא נקי מכל בינוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר) תוספת			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"על הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי			שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	50	230	(1) 30	40	160	512	מגורים אי		
(5)	(5)	(5)	(5)	2	8.5	(4) 2	30	360	(1) 30		(3) 330	2398	מגורים בישוב כפרי		

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. יותר ניוד אחווי בניה בין הקומות
- ב. לא יותר ניוד שטחים בין המרתף לקומות האחרות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרתף.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 80 מ"ר משטח זה מיועד למבני קייט בלבד.
- (4) 2 יח"ד במבנה אחד עבור בעל משק/בן ממשיך ויחידת הורים בגודל מירבי של 50 מ"ר..
- (5) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	אדריכלות
<p>גדרות (מתכנית מי/במ/845)- 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' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או גזה מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.</p>	
6.2	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
6.4	איכות הסביבה
<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p>	
6.5	חשמל
<p>א. כל קווי החשמל במתח נמוך יהיו תת- קרקעיים. ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2.0 מ' בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ' בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 11.0 מ' ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	
6.6	ביוב
<p>הביוב יחובר למערכת המרכזית הקיימת.</p>	
6.7	קולטי שמש על הגג
<p>ייתקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה</p>	
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו יוכן ע"י מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' לחוק תחוי"ב התשכ"ח (1965). תשריט חלוקת הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.8</p>
<p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, 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.</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>	<p>6.10</p>
<p>הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.11</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



8. חתימות



<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: רמי סידוף שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: 25/10/15 חתימה:</p>
<p>יזם</p>	<p>שם: רמי סידוף שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: 25/10/15 חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: בבעלות מדינה שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 123456789</p>	<p>סוג:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: מושב עובדים להתישבות חקלאית שי שם ומספר תאגיד: נס הרים 570014233</p>	<p>סוג: אחר</p>	<p>תאריך: 25/10/15 חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: אלרם שחר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 22.10.15 חתימה: אלרם שחר אדריכל ומתכנן ערים רחוב יואל 5 ת"א 62595 טל. 03-6040190 פקס. 03-5444783</p>

