

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-1236454

נס הרים 1005 הפרדת מגרש מנחלה

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/SV4/1/1005317840/310>

## דברי הסבר לתכנית

בעלי משק 1005 במושב נס הרים, ממבקשים להפריד חלק מנחלה בשטח של 683 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

נס הרים 1005 הפרדת מגרש מנחלה **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

151-1236454 **מספר התכנית**

2.029 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מקומית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5) **לפי סעיף בחוק**

תכנית 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 התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	205669
קואורדינאטה Y	628229

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס הרים	לבנה	5	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29787	מוסדר	חלק		2

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 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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>מי/ 200</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ 200. הוראות תכנית מי/ 200 תחולנה על תכנית זו.	2578	284		15/11/1979
<u>מי/ 200 / ב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 / ב ממשיכות לחול.	5306	3176		21/06/2004
<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>מי/ במ/ 845</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 845 ממשיכות לחול.	4353	609		23/11/1995



**1.7 מסמכי התכנית**

**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אבי בן גור		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אבי בן גור		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

**1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
טבלת שטחים	רקע	טבלת שטחים		1	11/09/2024	אבי בן גור	11: 58 11/09/2024	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי וצילומים מצב קיים	1: 250	1	11/09/2024	אבי בן גור	11: 49 11/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע	תכנית מצב מאושר	1: 500		11/09/2024	אבי בן גור	11: 49 11/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

**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	דוא"ל
	פרטי	דניאל יחזקאל (1)			נס הרים			050-8743677	daniel.yehez@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כליל החורש 272, נס הרים 9988500.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	דניאל יחזקאל			נס הרים	(1)		050-8743677	daniel.yehez@gmail.com

(1) כתובת: כליל החורש 272, נס הרים 9988500.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי בן גור		גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756	office@geo-bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	(1)		052-2840602	k0522840602@gmail.com

(1) כתובת: 1972 נוף הגליל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

הפרדת מגרש מנחלה ושינוי בקווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי ב' למגורים בישוב כפרי במגרש 1005A ובמגרש 1005B (התאמה לנוהל מבא"ת).
2. הפרדת מגרש מנחלה.
3. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בניה.
4. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי.
5. קביעת קווי מגרשים חדשים לרבות למגרש המופרד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



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

תאי שטח		יעוד
1005A, 1005B		מגורים בישוב כפרי
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1005B	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות ב
1005A, 1005B	מגורים בישוב כפרי	להריסה

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,109	אזור חקלאי ב'
100	2,109	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,092.24	מגורים בישוב כפרי
100	2,092.24	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

במגרש 1005A:

1. מגורים.
2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית.
3. תיירות כפרית.
4. שימושים "תומכי תיירות".
5. תשתיות לרבות קוי ביוב.
6. יותרו שימושים של פעולות לא חקלאית (פל"ח) בהתאם לתכנית א/777.
7. בריכת שחייה.

במגרש 1005B:

1. מגורים בלבד.
2. בריכת שחייה.
3. לא יותרו שימושים עפ"י תכנית מס' 151-0387068 במגרש זה.

**4.1.2****הוראות**

א

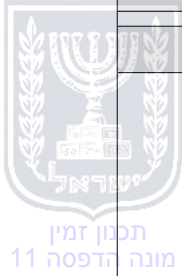
**בינוי**

הוראות בינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת.

הוראות בינוי בתא שטח מס' 1005A (הנחלה).

1. שימושים תיירותיים לפעילות לא חקלאית בהתאם לתוכנית א/777.
2. שימושים לפעילות לא חקלאית שאינם תיירותיים (פל"ח) בהתאם לתוכנית א/777.
3. יותרו שימושים בזיקה לפעילות חקלאית במבנה, הקיים כדון, גם אם חלק מהמבנה חורג מתחום השטח בו ניתן להתיר פיתוח מקווי בניין ו/או מהגובה המרבי.
4. מגורים:
  - א. תותר הקמת 2 יחידות דיור (בעל משק, יחידת הורים ויח"ד שלישית).
  - ב. שטחי הבניה כמפורט בטבלה 5.
  - ג. יחידת ההורים תהיה בצמוד למבנה הקיים ולא תעלה על 55 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
  - ד. תוספת יחידת הדיור:
    - תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
    - תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבניה המרביות המפורטות בטבלת הזכויות.
    - תותר תוספת מבנה במסגרת קווי הבניין כמפורט בטבלה 5.
5. קירות תמך:

גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט: כלפי חזית הרחוב - עד 1 מ', כלפי מגרשים גובלים - עד 2 מ', כלפי שטח פתוח - עד 1 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים



קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.

6. גדרות:

גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע.  
גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 1 מ'.

7. מרתפים

תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ - 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.

8. גגות

גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכול לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.

9. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

הוראות בינוי בת"ש מס' 1005B:

בת"ש זה יותרו מגורים בלבד. מגרש זה אינו מהווה חלק מהנחלה.

1. תותר בניית יחידת דיור אחת, אשר שטחה הכולל כמצוין בטבלה 5.

2. קירות תמך:

גובה קירות תמך המרבי יהיה כמפורט: כלפי מגרשים גובלים - עד 2 מ', כלפי שטח פתוח - עד 1 מ'. במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מאפשרת זאת, ניתן יהיה להקים קירות תמך מדורגים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים והמרווח ביניהם יהיה 3 מטרים.

3. גדרות:

גובה גדרות לא יעלה על 1 מ' מעל למפלס פני הקרקע.  
גובה גדר הממוקמת מעל לקיר תמך לא יעלה על 1 מ'.

4. מרתפים

תותר קומת מרתף עבור מקלט, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ - 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.2 מ', ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.

5. גגות

גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכול לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.

6. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.



<p><b>ב</b></p>	<p><b>חניה</b>                  בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
<p><b>ג</b></p>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                  בתחום המסומן ב"הנחיות מיוחדות" לא תותר כל בניה חדשה פרט למרפסת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 7.5	(2) 1	255	(1) 30		225	1409.19	1005A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 7.5	1	160		20	140	1409.19	1005A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)					(5)				1409.19	1005A	תיירות	מגורים בישוב כפרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 7.5	1	255	(1) 30		225	683.05	1005B	מגורים בישוב כפרי	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הוראות טבלה 5:

- קווי בניין לפי המצוין בתשריט. קווי בניין של מבנה קיים יגברו על המצוין בטבלה.
- זכויות הבניה בתא שטח 1005A כוללת 55 מ"ר ליחידת הורים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות יכללו: ממ"ד, חניה מקורה, ומחסן.
- (2) בנוסף לכך תותר הקמת יחידת הורים צמוד דופן לבית המגורים הראשי, שטח היחידה ייגזר משטח עיקרי המותר בזכויות בניה ולא יעלה על 55 מ"ר.
- (3) גובה מבנה מקסימלי עם גג שטוח 7 מ', גובה מבנה מקסימלי 8.5 מתחילת גג רעפים.
- (4) כמצוין בתשריט.
- (5) עפ"י תכנית מי/845 ועפ"י תכנית 151-0387068.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות תכנוניות****6.1.1****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 הוועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל 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.

2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתאום ואישור רשות התמרוך המוסמכת.

**6.2****תנאים בהליך הרשוי והביצוע****6.2.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א' שתכלול חלוקת שטחי הבינוי והעמדתם בחלקה א' לרבות דרך גישה, זיקות הנאה ופתרון חניה.

1. מבנים למגורים :

א. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.

ב. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון וביצוע הסדרה למבנים קיימים.

ד. היתר הבניה יכלול התייחסות לפתרון לפינוי אשפה.

ה. תנאי למתן היתר יהיה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט ובנספח הבינוי.

2. תיירות כפרית ומבנים חקלאיים :

א. בתחום הנחלה יותר למקם מבנה לתיירות כפרית ולהתיר שימוש של תיירות כפרית בשטח של מבנים חקלאיים ומבני משק שחדלו לשמש לייעודם. ככל שהדבר לא יתאפשר, רשאי מוסד תכנון לאפשר הקמה או שימוש כאמור שלא במיקום זה, ובלבד שנימק את החלטתו.

ב. תנאי למתן היתר בניה עבור הקמת מבנה חדש לתיירות כפרית הוא הריסה פינני של כל המבנים החקלאיים אשר אינם בשימוש מתוך הנחלה. מבנים שאינם בשימוש הינם מבנים שמתקיים בהם אחד או יותר מהתנאים הבאים : מבנים חקלאיים שלא נעשה בהם שימוש ו/או פעילות חקלאית מעל 10 שנים. מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואשר פגומים בהיבט הפיסי ובמצב ירוד בכלל זה מבנים בעלי חלקי מבנה חסרים או פגומים. מבנים חקלאיים שלא מתבצעת בהם פעילות חקלאית ואינם תואמים את הוראות ותקני משרד החקלאות למבנים כאמור, ובכלל זה מבנים בעל גגות אסבסט.

ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה.

ד. לשם קבלת היתרי בנייה לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים מכוח תכנית זו נדרשות חו"ד משרד התיירותית בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.

ה. בקשה להיתר תכלול בין היתר תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר בניה לבית שני בנחלה	אישור לפיצול מגרש

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מיד עם אישורה

