

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי מטה-יהודהתכנית מתאר מס' מי/603 א' - מושב נחםשינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודהולתכנית מפורטת מס' מי/124 א' מטה יהודה

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' מי/603 א' - מושב נחם, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/200 מטה יהודה (להלן: תכנית המתאר) ושינוי לתכנית מפורטת מס' מי/124 א' מטה יהודה. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:1,250 (להלן: התשריט), גליון תנכים ונספח בינוי וגליון נספח תנועה מנחה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 508,646 מ"ר.
5. מקום התכנית: מושב נחם, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה, מצפון לבית שמש, בגוש 29755 חלקה 1 (חלק) ובשטח ללא גושים וחלקות (לא מוסדר), שטח בין קואורדינטות אורך 149500 ל-151000 לבין קואורדינטות רוחב 129900 ל-131000.
6. מטרות התכנית:
  1. קביעת תחום הפיתוח של מושב נחם וקביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
  2. שינוי תכנית המתאר כמפורט להלן:
    - א. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לאזור מגורים א'.
    - ב. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי א' לשטח לדרכים, למעברים ציבוריים, לשטח ציבורי פתוח ולשטח לספורט.
    - ג. הסדרת גבולות נחלות קיימות, שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי ב' לאזור מגורים א', לדרכים ולמעברים ציבוריים, לשטח לבניני ציבור, לשטח לבניני משק ציבוריים ולשטח לספורט. -
    - ד. שינוי יעוד שטח משטח למוסדות לאזור חקלאי ב', למעברים ציבוריים ולשטח חקלאי א'.
  3. שינוי תכנית מפורטת מס' מי/124 א' כמפורט להלן:
    - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים-לצרכי-בייש ומשטח ציבורי פתוח - לשטח חקלאי א', למעברים ציבוריים, לאזור מגורים א' ולשטח ציבורי פתוח.
    4. חלוקה חדשה ל-65 נחלות ביעוד אזור חקלאי ב' ול-74 מגרשים ביעוד אזור מגורים א'.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות: א. ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לרבות השינויים לה, שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית מי/603 א' זו; ב. הוראות תכנית מי/603 א' 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.

9. אזור חקלאי א':  
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסרוגין הוא אזור חקלאי א' וחלות עליו ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור חקלאי א' והוראות שינוי 28 לתמ"מ 1.

10. שטח עם מעבר ציבורי לשירותים חקלאיים:  
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ולבן לסרוגין ובקווים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח עם מעבר ציבורי לשירותים חקלאיים וחלות עליו ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור חקלאי א' וכן ההוראה הבאה: יותר בשטח זה מעבר ברגל ובכלי רכב לבעלי הזכויות במגרשים הגובלים בו.

11. אזור חקלאי ב':  
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור חקלאי ב' וחלות עליו ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור חקלאי ב' וכן חלות ההוראות הבאות:

- א. בכל מגרש בשטח זה תותר הקמת שלוש יחידות דיוור בשני מבנים לכל היותר (בעל משק, בן ממשך, יחידת הורים). שטחם הכולל (עיקרי + שרות) של שני המבנים לא יעלה על 440 מ"ר (יחידת הורים בשטח מירבי של 50 מ"ר). מנין שטחי הבניה על פי חוק התכנון והבניה. שטחי השירות יהיו עד 15% משטח הבניה הכולל (= 374 מ"ר למגורים + 66 מ"ר לשרות, סה"כ 440 מ"ר).
- ב. בכל מגרש תותר הקמת שתי יחידות קיט בשטח כולל של 90 מ"ר, במבנים נפרדים, או במבנה אחד ו/או בצמוד למבנה אחר במגרש.
- ג. מגרש שיש לו מגרש משלים (המגרש המשלים מסומן במספר המגרש בתוספת האות ב'), המגרש והמגרש המשלים יהוו מגרש אחד לענין זכויות הבניה האמורות בסעיפים 11(א) ו-11(ב) לעיל.
- ד. מספר הקומות המירבי של בנין כלשהו לא יעלה על שתי קומות.
- ה. גובה פנימי של יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- ו. קווי הבנין יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4 מ' בכל החזיתות, למעט בבנינים הקיימים בעת הפקדתה של תכנית זו. למרות זאת, קו בנין בצד של שטח עם מעבר ציבורי לשירותים חקלאיים יהיה 3.0 מ'.
- ז. 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 11(א) לענין חישוב שטחי הבניה. קומת מרתף תכלול במנין שטחי השרות. שטח חניה במרתף יהיה בנוסף לשטח המרתף המותר במסגרת שטחי השירות.
- ח. הגדרות הפונות לחזית הרחוב, לחזית הכניסה ולעבר שטחים פתוחים תיבנה מאבן טבעית ו/או מעובדת בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.2 מ'.
- קירות תמך: גובה קירות תמך בגבולות המגרשים יהיה על-פי נספח בינוי.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תמך, חמרי גמר לבנינים ולקירות התמך, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב על פי חוק. במידה והחניית מקורות - שיטחן יהיה בנוסף לשטחי הבניה הנזכרים בסעיף 11(א) לעיל.
3. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר לבנית שטח העולה על 40 מ"ר תכלול הבקשה חיוב לבצוע בפועל של הרחבת הדרך הצבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים בתחומה.

י. בסככות הלולים הקיימות יותרו מלבד לולים גם השימושים הבאים: משרדים וסטודיו למקצועות חפשיים ואמנויות. כל אלה, בתנאי שיעמדו בתנאי איכות הסביבה כפי שיקבעו ע"י הרשות המוסמכת ובכל ההוראות על-פי שינוי מס' 28 לתמ"מ 1.

## 12. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות המצוינות בסעיפים 11(ד), (ה), (ז) ו(ח) וכן ההוראות הבאות:  
א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש. שטח בניה מותר לכל יחידת דיור יהיה עד 240 מ"ר. מזה 210 מ"ר שטח עיקרי ו-30 מ"ר שטח שירות.

תותר הקמת מרתף. שטח המרתף יהיה כלול בשטח השרות. מותר למקם חניה בקומת מרתף. שטחה יהיה עד 30 מ"ר נטו ובנוסף לשטח המרתף המצוין לעיל.

ב. קוי הבנין: קו בנין קדמי ואחורי - 4.0 מ'. קו בנין צדדי - 3.0 מ'. במגרשים בהם מסומן בתשריט קו בנין בצד כלשהו - הוא הקובע לגבי צד זה ולכן, למרות האמור לעיל, במגרשים מס' 111-123, 144-146, קו בנין קדמי יהיה 3.0 מ'. במגרשים מס' 102-105 קו בנין אחורי - 3.0 מ'. תותר בניה בקו בנין אפס בין שני מגרשים לשתי יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי, שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.  
ג. מבני עזר: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפנית המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות בשטח נטו של עד 30 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ'.

במגרש הגבוה מהכביש הגובל בו, תותר גם הקמת חניה כמפורט לעיל, אך גם מחמרי בניה מסיביים, אשר תכוסה כולה באדמה ויגנה ישתלב כחלק בלתי נפרד מהפיתוח שבחזית הבית.  
ד. מפלס  $\pm 0.00$  יהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי. מותרג ספיה של  $\pm 1$  מ'.

ה. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדשה, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר, ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיתרון הביוב ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת קיר תמך בגבול הבינוי באזור ההרחבה.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור.

- ו. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס - התחברות לביוב המרכזי.
- ז. תנאי לאכלוס - ביצוע תכנית הסדרי תנועה.
- ח. מודגש בזאת כי הוראות סעיף 11(א) והוראות סעיף 11(ב) בתכנית זו אינן חלות על אזור מגורים א'.

13. שטח לבניני צבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ותחום בקו עבה בצבע חום הוא שטח לבניני צבור וחלות עליו ההוראות של תכנית המתאר פרק ד' (רשימת התכליות) סעיף 9 וכן ההוראות הבאות:  
א. בשטח זה תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה וכיו"ב הממלאים תפקידים מקומיים ואזוריים.  
ב. במגרש לבנין צבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 4 קומות.  
ג. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו.  
ד. קוי בנין - 3.0 מ' מצד דרך. אפס - מצד שטחי ציבור אחרים. 5.0 מ' - מכל יעוד קרקע אחר.  
ה. הוראות סעיף 11(ט) לעיל לגבי תנאים למתן היתר בניה חלות גם על שטח זה.  
ו. תנאי למתן היתר בניה הינו תכנון סובה או מפרץ להעלאת והורדת נוסעים (תלמידים) ותנאי לאיכלוס ביי"ס הינו ביצוע הסובה.

14. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו עבה בצבע אפור כהה הוא אזור מסחרי וחלות עליו ההוראות הבאות:  
א. בשטח זה תותר הקמת חנויות למכירה קמעונית וסיטונית, כגון צרכניה וכיו"ב.  
ב. אחוז בניה מירבי - 50% לשטח עיקרי ו-15% שטח שירות. סה"כ 65%.  
ג. קו בנין קדמי 3.0 מ', קו בנין צדדי ואחורי - 0 מ'.

15. שטח ספורט:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום הוא שטח ספורט וחלות עליו ההוראות תכנית המתאר פרק ד' סעיף 11 וכן ההוראות הבאות:  
א. בשטח זה תותר הקמת מתקנים לנופש וספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מבנים לספורט ומתקנים נילווים להם.  
ב. שטח הבניה המירבי לא יעלה על 25% משטח המגרש נטו והוא כולל כל שטח מקורה למעט קרוי עונתי לבריכות שחיה.  
ג. מספר הקומות המירבי של כל מבנה לא יעלה על 3 קומות.  
ד. קוי הבניה - בהתאם לתכנית בינוי.  
ה. תנאי למתן היתר בניה הוא: אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל השטח, שתאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול בין היתר, העמדת המבנים והמתקנים, רשימת שימושים ספציפיים בכל מתקן ומתקן, פיתוח השטח, מפלסי קרקע טבעית וסופית, פתרונות לעודפי ושפכי עפר, קירות תמך, גינון ונטיעות, שמירה על עצים קיימים במידת האפשר, פתרונות לחנית כלי רכב ופתרונות למניעת מטרדי בעש-

16. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות הבאות:  
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, תחנת שנאים, התוויית שבילים וכיכרות, מתקנים לנוי המשמשים לאצירת ולהולכת מים, בריכות נוי, מגרשי ומתקני משחק, גינון ונטיעות וכיו"ב מתקנים לרווחת תושבי הישוב.

17. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ובקוים אלכסוניים בצבע שחור הוא שטח ציבורי פתוח מיוחד עם זכות מעבר לרכב וחלות עליו ההוראות הבאות: בשטח זה לא תותר כל בניה למעט העברת תשתית תת-קרקעית, ריצוף וריהוט רחוב, תנועת וחנית כלי רכב משולבות בגינון ונטיעות.

מיוחד עם זכות

מעבר לרכב:

18. שטח לבניני

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בקו כהה הוא שטח לבניני משק צבוריים וחלות עליו ההוראות תכנית המתאר פרק ד' רשימת התכליות סעיף (6) וכן ההוראות הבאות:  
בשטח זה תותר הקמת מחסנים ומבני אספקה לתערובת, גרעינים וכיו"ב, בתי אריזה ובתי מיון מקומיים וכיו"ב.

משק צבוריים:

19. דרכים:

- תואי הדרכים ורחבן יהיה כמצוין בתשריט.  
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.  
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים ושטח לחניה ציבורית.

20. תשתית:

1. בתחום כל מגרש בשטח ההרחבה ניתן להעביר תשתית וקוי ביוב ולקבוע בו תאי בקורת של מגרשים אחרים, בתנאי שיעברו מחוץ לקוי הבנין וסמוך ככל האפשר לגבול המגרש.  
2. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין של ההרחבה ובסמוך למקרקעין של ההרחבה כפי שיקבע מהנדס המועצה האזורית מטה יהודה.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה האזורית מטה יהודה.  
כמו-כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון וכל נזק, שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפוני וכיו"ב הנמצאים בשטח ההרחבה.  
להבטחת בצוע האמור לעיל, יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה כתנאי למתן היתר בניה לעבודות התשתית בשטח ההרחבה.  
3. קו בנין ביחס לקו חשמל מתח עליון קיים יהיה 20 מ' מציר הקו כמסומן בתשריט.

21. חניה פרטית:

החניה הנדרשת על פי התקן תתוכנן בתוך תחומי המגרשים.

22. בנינים קיימים:

הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה לבנינים אשר היו קיימים לעת אישור תכנית זו ובתנאי שאינם נמצאים במלואם או בחלקם בשטח שמיועד לצרכי ציבור.

23. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

24. ביצוע התכנית:

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.

25. חלוקה חדשה:

- 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.

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

26. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

27. קולטי שמש על הגג:

קוי תקשורת לטלפונים וטל"כ לרבות החיבורים לבתים בשטח ההרחבה יהיו תת-קרקעיים.

28. קוי תקשורת:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח ההרחבה. תנאי למתן היתר בניה בשטח ההרחבה הוא קבלת חו"ד מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

29. תחנת שנאים:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

30. שיפוי הועדה:

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.

31. היטל השבחה:

32. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב יפו 216, בנין שער העיר  
ירושלים 91361.  
טל. 02-5318717

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

מושב נחם  
ד.נ. שמשון 99720  
טל. 02-9915750

**נחם**  
מושב עובדים של המועדל המזרחי  
להתיישבות הקלילות ת"תופיה י"מ  
ד.נ. שמשון טל. 02-9915750

חתימת המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' יואל 5, תל-אביב 62595  
טל. : 03-6040190

**אלרם שחר**

אדריכל ומתכנן ערים  
רחוב יואל 5 ת"א 62595  
טל. 03-6040190  
פקס. 03-5444783

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם חתימה	תאריך:
	08.09.1996
	27.10.1996
	01.07.1997
	04.08.1997
	23.11.1997
	03.02.1998
	19.04.1998
	15.06.1998
	04.01.1999
	11.03.1999
	17.06.2001
	25.02.2002
	11.08.2002
	01.10.2002
	25.03.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 603/א  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 141 ביום 17.06.2001  
מנהלת האו"ם  
מקומיות ומפורטות

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מטה יהודה

תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המקומית בישיבתה ה...  
מיום \_\_\_\_\_ החליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנטוורת לעיכ.

מהגיש הועדה יושב ראש הועדה

חתימתנו על התכנית תנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. מחויבות לדקנות זכות זכויות או נשוא התכנית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים 1.603