

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מס' מי / 601 / א

קבוץ נחשון

שינוי לתכניות: מש"י / 11, מי / 200

תכנית מתאר מס' מי / 601 / א

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הסטטוטורית היחידה הקיימת לגבי קיבוץ נחשון היא "תכנית המשבצת" - מש"י / 11. תכנית זאת למעשה צילמה את מצב שימושי הקרקע בזמן עריכתה, והגדרת התכליות בה היא ללא פירוט זכויות הבניה. הורגש הצורך לשיפור מצב זה, וכן לעידכון המצב התכנוני על פי התפתחויות בשטח והופעת צרכים קרקעיים חדשים של היישוב. החידוש המשמעותי ביותר בהקשר לכך הוא - סלילתה של דרך ראשית מס. 3 (אשקלון - צפון ירושלים). עניין זה, וכן הביקוש לקרקע להרחבת התעשייה, המגורים ומבני המשק - מקבלים ביטוי בתכנית המוצעת.

יעקב קליין

פרק 1 - כ ל ל י

1.1 שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' מי / 601 / א לקיבוץ נחשון, שינוי לתכניות משי"י / 11 , מי / 200 . התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

1.2 מסמכי התכנית: התכנית כוללת :
 א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ;
 ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:2,500, והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט);
 ג. נספח בינוי עקרוני (לא מחייב) לאזורי המגורים העתידיים.

1.3 גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום: מחוז: ירושלים
 נפה: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
 מועצה אזורית מטה יהודה; קיבוץ נחשון
 קואורדינטות: אורך בין 195200 ל-196400,
 רוחב בין 637000 ל-638150.

גוש: 4827 חלקות: 15, 16, 17, 19, 20, 21, 27.
 חלקי חלקות: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 22, 23,
 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31.
 גוש: 4828 חלקות: 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47.
 חלקי חלקות: 12, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 46.
 גוש: 4832 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 5, 11.
 גוש: 4833 חלקי חלקות: 1, 2, 3, 4, 6, 9.

1.5 שטח התכנית: כ- 588 דונם.

1.6 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ נחשון ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.

בתוך כך: תוספת של כ- 75 יחידות דיור (שיכון קבע), על 64 הקיימות. סך כל היחידות בתכנית זו: 139.

1.7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי / 200, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. מי / 601 / א זו.

1.8. הוראות התכנית: הוראותיה של תכנית זו מצטרפות מכל האמור וכל המצויין הן בדפי ההוראות והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד – בכל מקרה חלות ההוראות המגבילות יותר.

1.9 חלוקה ורישום: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים שלה בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי ס' 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת, אלא אם תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

1.10 תנאים למתן היתרים: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם ומתחם.

1.11 הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או – הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

פרק 2 - קביעת אזורים, תכליות והגבלות בניה

- 2.1 **אזור מגורים:** אזור זה נועד לבניית מגורים ובתי ילדים, כמקובל בקיבוצים, וכן מערכות תשתית כגון דרכים, ניקוז, מים וביוב, חשמל וכיוצא בזה.
- 2.2 **מבני ציבור:** מבני תרבות וצריכה, חדר אוכל וכו', ומערכות תשתית.
- 2.3 **מבני משק:** אזור מיועד לשטחי ומבני משק חקלאי על ענפיו, מבני שרות ואחזקה, שרות ואחסנה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.
- 2.4 **אזור תעשייה:** מבני תעשייה, לרבות אחסנה מקורה ופתוחה, משרדים, מבני שרות, דרכים וחנייה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.
- 2.5 **שטח חקלאי א':** מיועד לגידולים חקלאיים למיניהם, לרבות גידול בעלי חיים כגון לולים, וכן לדרכים ולתשתיות.
- 2.6 **יער פארק קיים:** כמוגדר בהוראות תמ"א 22 (תכנית מתאר ארצית ליער וייעור).
- 2.7 **אזור ספורט:** מיועד למתקני ומבני ספורט ונופש, וכן לנוי, לדרכים ולתשתיות.
- 2.8 **שטח פרטי פתוח:** שטחים מיועדים לגינון ונוי, צמחיית הסתר והפרדה, דרכים, מדרכות ותשתיות.
- 2.9 **בית עלמין:** שטח מיועד לקברות, גינון ונוי, וכן מבני שרות ותשתיות עבור בית העלמין.

טבלת זכויות והגבלות בניה: (במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית ביחס להיקף זכויות

הבניה – תחול הסדרת הזכויות המצומצמות). השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

אזור	שטח האזור (דונם)	מס' יח"ד לד'	היקפי בנייה מירביים לאזור (ב - % או במ"ר)									
			מטרות עיקריות	מטרות שירות		סה"כ עיקרי + שירות	שטח תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי/ גובה מירבי	קוי בנין מינ.			
				מרחק	מרחק				מרחק	ק	צ	א
מגורים	175.4	3.5	--	30%	10%	5%	45%	25%	8 / 2	4	4	4
מבני ציבור	31.8		--	30%	20%	10%	60%	35%	12 / 3	4	4	4
תעשייה	22.3		20%	50%	10%	20%	100%	50%	15 / 3	3	3	5
מבני משק	180.0		10%	60%	--	10%	80%	50%	16 / 2	3	3	3
בית עלמין	3.7		--	4%	--	1%	5%	5%	4 / 1	3	3	3
ספורט	38.3		--	10%	--	10%	20%	20%	12 / 3	3	3	5

פרק 3 - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

- 3.1 קרקע לצרכי ניקוז**, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה ל**ביוב ותיעול**: למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- 3.2 ניקוז**: הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית מבנה או לסלילת דרך.
- 3.3 ביוב**: בשטחה של תכנית זו, כל מבנה שיש בו שרותים סניטריים יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה. כל תכנית הרחבה, בין אם בהוספת יחידות דיור ובין אם בהקמת מבני תעשייה, טעונה אישור משרד הבריאות. תנאי למתן היתרי בניה – אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב.
- 3.4 מים**: הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית.
- 3.5 תאום**: בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- 3.6 תקשורת**: א. תוכניות התקשורת, הטלפון, הטלביזיה וכו' - יתואמו ויאושרו ע"י חברת בזק, או חברה אחרת שתבוא במקומה.
ב. כל תשתיות הכבלים תהיינה תת-קרקעיות.
- 3.7 תשתיות**: לא יוצא טופס 4 עד לביצוע כל התשתיות הנדרשות.
- 3.8 דרכים**: א. השימושים המוצעים בתכנית זו לרצועת דרך ארצית מס. 3 (המתבטלת) – לא ימומשו לפני הפעלה מלאה של דרך מס. 3 בתואי החדש שלה.
ב. דרכים מס. 2, 3 ב"מצב המוצע" תהיינה דרכים פרטיות.

פרק 4 - שונות

4.1 חשמל: א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל, לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק חיצוני	תיל	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר		3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו)	5 מטר		6 מטר
קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו)			20 מטר
קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו)			35 מטר

ב. כל מערכת הכבלים שתוכן בעתיד תהיה תת-קרקעית. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

4.2 תחבורה: א. החניה תהיה בתחומי המגרש, עפ"י תקן חניה ארצי וחוק התכנון והבניה.

ב. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישורהסדרי תנועה על ידי רשות התימרוז המוסמכת.

4.3 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

4.4 שיפוי: תנאי למתן היתרי בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

4.5 חרובים: עצי החרוב הקיימים בשטח המיועד למגורים לטווח ארוך (בין רצועת דרך 3 לביטול ובין דרך 3 החדשה) - יועתקו למקום חדש בתיאום עם קק"ל.

4.6 עתיקות: נטיעות או כל פעולת פיתוח אחרת בשטח המיועד ליעור במסגרת תמ"א 22 (ושבתוכו מופיעות הנקודות הארכיאולוגיות) - יבוצעו בפיקוח ארכיאולוגי ועל פי הנחיות רשות העתיקות.

תימות:

תאריך	חותמת וחותימה	
17/06/03	קובץ נחשון	<p>יוזם ומגיש התכנית: קובץ נחשון ד.נ. שמשון 99760 טל. 08-9278611</p>
16.6.03	יעקב קליין תכנון ערים ואזורים הנדסה אזרחית ת.י. 42425629 רשיון 03672	<p>עורך התכנית: יעקב קליין רח. העירית 3, רחובות טל. 08-9414615</p>
		<p>בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל</p>

חתימה על התכנית המוגשת
 קידום הליכי התכנון הכולל
 אין בה הקניית זכויות או
 מעויבות לרקנות זכות במקרקעין
 נשוא התכנית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים

אישורים:

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 14/600/03
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בנשיבה מס' 7102 ביום 03-05-03
 סמנכ"ל תכנון _____
 יו"ר הועדה _____