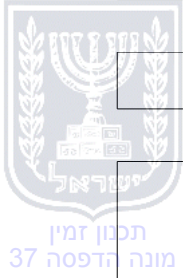


הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0913442

החלפת ייעודי קרקע- מגרשים 63 ו 75 בנחם, שינוי קו בניין



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית החלה במושב נחם על מגרשים 63 ו-75 תכנית זו הוגשה בהמשך לפסק"ד בג"צ 3887/17, בו נקבע כי מגרש 63 יועד לאיזור מגורים א' (מגרש מגורים) ומגרש 75 יועד למגורים בישוב כפרי (נחלה). התכנית מציעה תוספת יח"ד שלישית בנחלה 75, שינוי קווי בניין וקביעת 2 יחידות דיור במגרש 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת ייעודי קרקע- מגרשים 63 ו 75 בנחם, שינוי קו בניין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

151-0913442 מספר התכנית

2.112 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר 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	200735
קואורדינאטה Y	630404

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גפן מושב נחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נחם

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גפן	נחם

שכונה נחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29759	מוסדר	חלק	63, 75	

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 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979		284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/200	החלפה	מ/200
20/10/2003		124	5231	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/603 א בתחומה	החלפה	מ/603 א



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית אקרמן אוזן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית אקרמן אוזן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	20/01/2021	אורית אקרמן אוזן	12: 14 20/01/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/01/2023	רם ערמון	09: 09 27/02/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/01/2023	אורית אקרמן אוזן	15: 00 26/01/2023		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	יעקב לולאי (1)			נחם		75	052-9206012		
	פרטי	יהודה ניסים			נחם	נחם	63	050-3336158		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מגרש 75 נחם.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית אקרמן אוזן		אורית	טל שחר	נחל הבשור		0775030052		oritakerman@gmail.com
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון (1)			052-5367267		
	אדריכל	רם ערמון	16611		רחובות	מוסקוביץ				ramarmonoffice@gmail.com

(1) כתובת : מעלה עירון ת.ד.17.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

שינוי יעוד קרקע במגרשים 63 ו-75

2.2 עיקרי הוראות התכנית

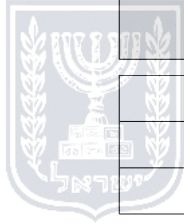
1. שינוי ייעוד קרקע מאיזור חקלאי ב' לאיזור מגורים א' במגרש 63
2. שינוי ייעוד קרקע מאיזור מגורים א' למגורים בישוב כפרי במגרש 75
3. שינוי קוי בניין בשני המגרשים
4. קביעת מספר יח"ד מירבי בכל מגרש
5. קביעת שימושים, מספר קומות, גובה ושטחים מירביים בכל מגרש
6. קביעת הוראות בגין הוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 37

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	63
מגורים בישוב כפרי	75

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב חלקה 63	1,128	53.41
אזור מגורים א חלקה 75	984	46.59
סה"כ	2,112	100

מצב מוצעתכנון זמין
מונה הדפסה 37

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,128.66	53.41
מגורים בישוב כפרי	984.47	46.59
סה"כ	2,113.13	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הגדרות סביב המגרש וקירות התמך יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.
ב	מרתפים תותר קומת מרתף עבור ממ"ד, חנייה, 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.
ג	מגבלות בניה לגובה גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה
ד	עיצוב פיתוח ובינוי בהתאם לנחיות מרחביות המאושרות מעל לעת
ה	תנאים בהליך הרישוי 1. כל בקשה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחנייה. 2. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. שימושים בזיקה לפעילות חקלאית בהתאם לתכנית 151-0387068 3. תיירות כפרית בהתאם לתכנית 151-0387068 4. שימושים "תומכי תיירות" בהתאם לתכנית 151-0387068 5. תשתיות לרבות קוי ביוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תוספת יחידת הדיור: -תהיה ככל הניתן בתוספת קומה בהתאם לקונטור המבנה הקיים. -תותר הקמת גרם מדרגות חיצוני במבנים קיימים, שלא יבוא במניין זכויות הבנייה המירביות

4.2

מגורים בישוב כפרי

	<p>המפורטות בטבלת הזכויות.</p> <p>2. יותרו שימושים תיירותיים בתחום איזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>- ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבנייה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחנייה.</p> <p>- יותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p> <p>3. סימון הגדרות סביב החלקה וקירות תמך יהיו בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>4. לא יותרו שימושים שאינם לצורכי חקלאות או תיירות כפרית</p>	
ב	<p>מרתפים</p> <p>יותר 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.</p>	
ג	<p>חניה</p> <p>היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבנייה</p>	
ד	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>גובה מרבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר. גובה מרבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מ' עד רום הגג מפני רצפת קומת מגורים תחתונה.</p>	
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות המאושרות מעת לעת</p>	
ו	<p>קווי בנין</p> <p>לפי תשריט</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(4)	(4)	(4)	(4)	2	36	400	(2) 24	(1) 376	1128	63	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	45	510	60	400	984	75	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	20	160	20	140	984	75	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	5	350			984	75	תיירות	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:

במניין שטחי הבנייה נכללים כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין- לרבות שטחי מדרגות, שטח עליית גג מעל 1.8 מטר, מרפסות מקורות, חנייה מקורה, ממ"ד, חדר הסקה ומחסן

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 188 מ"ר לכל יח"ד.

(2) 12 מ"ר לממ"ד לכל יח"ד.

(3) גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך ביותר. גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר עד רום הגג מפני מונוה הדפסה 37

רצפת קומת מגורים תחתונה..

(4) בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>היתר הבנייה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר, תכנית לצרכי רישום. תכנית לצרכי רישום תוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תכנית לצרכי רישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 סטייה ניכרת</p> <p>1. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו מספר הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>מבנים למגורים בכפוף להוראות סעיף 4.1.1:</p> <p>א. 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. ב. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה בישובים שאין להם מערכת ביוב מרכזית הינה חתימה על התחייבות להתקנת מיכל ביוב אטום שיקלוט את כל שפכי הביוב של כל יחידות הדיור בנחלה.</p> <p>מבנים לתיירות כפרית בכפוף להוראות סעיף 4.1.1</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ופינוי של כל בינוי שלא הותר או שלא נבנה כדין בתחומי המגרש או הנחלה. ב. לשם קבלת היתרי בנייה מכוח תכנית זו נדרשות חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד יועץ התנועה של הרשות המקומית בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא</p>	<p>6.5</p>



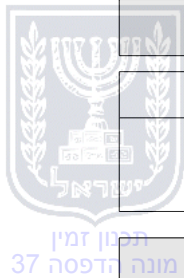
תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>לאכסון תיירותי בהיקף שעולה על 3 צימרים- חו"ד משרד התיירותית בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה להקמת מבנה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח חלקה א'.</p> <p>ד. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת מפגעים סביבתיים כגון אסבסט והתייחסות וטיפול בנושאים סביבתיים ותכנוניים ביניהם הגבלת מפלס הרעש התואמת סביבת מגורים בישוב כפרי, איכות אוויר ופתרונות לטיפול בפסולת מוצקה.</p> <p>ה. בקשה להיתר תכלול, בין היתר, תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ו. היתר הבניה יכלול פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה בהתאם לתקן התקף לעת קבלת היתר הבניה</p>	



תשתיות	6.6
<p>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 הועדה המקומית. בעלי היתר הבניה יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי 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.</p> <p>2. בתחום דרך ארצית ובהתחברות לדרך, כל עבודה תערך בתיאום ואישור רשות התמרור המוסמכת.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית	לאחר אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 3 שנים מיום אישורה