

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מי/מק/770 ט'

חילופי יעודים בתחום נחלה 32 טל-שחר

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

סוג התכנית מפורטת

ועדה מקומית מטה יהודה
 אישור תכנית מס' מ.מ.מ. 770
 חוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 192 - כיום 10/10

 מנהל הועדה יו"ר הועדה

ועדה מקומית _____
 חפיקת תכנית מס' _____
 חוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' _____ ביום _____

 מנהל הועדה יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

יוזמי התכנית/בעלי הזכויות מבקשים לבצע שינויים גיאומטרים בחלוקה בין "אזור חקלאי א" ל"אזור חקלאי ב" (מגורים בנחלה לפי מב"את) בתחום נחלתם וזאת מבלי לשנות את גודל השטח הקיים בכל אחד מהיעודים. השינויים נדרשים לצורך תוספת בנייה עתידית ומבלי לפגוע בפעילות החקלאית בנחלה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' מי/מק/770 ט'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	חילופי יעודים בנחלה 32, טל שחר.
1.2	שטח התכנית	25,018 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב • הגשה, מהדורה 1 מספר מהדורה תאריך עדכון 4/09/06
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית • תכנית מפורטת סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי מטה יהודה קואורדינטה מערב 634950 מזרח - Y קואורדינטה דרום 190450 צפון - X
1.5.2	תאור מקום	מושב טל-שחר, נחלה 32, לאורך כביש הכניסה.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית המועצה האזורית מטה יהודה. התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה מושב טל-שחר

רחוב
מספר בית

32

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5946	• בהסדר	• חלק מהגוש	320	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
מי/במ/770	32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/770	• שינוי			1995 התשנ"ה

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
04.09.06	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	04.09.06	1		1:500	• מחייב	תשריט
04.09.06	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	04.09.06			15	• מחייב	הוראות

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	9353090-08		9340825-08	ד.ג. עמק שורק 76805	יזאב וורדה שניא					

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	9349883-08	3802176-052	9340279-08	טל שחר משק 32, ד.ג. עמק שורק 76805				יזאב וורדה שניא		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	5318878-02		5318888-02	יפו 216 ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל					• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	•
A_malkov@netvision.net.il	5346947-02	2604211-052	5333455-02	ת.ד. 4531 ירושלים 91044		09857	1-00045036	אבנר מלכוב	אדריכל מתכנן ערים	• אדריכל
	6524777-02		6515665-02	רח' בית הדפוס 120 גבעת שאול ירושלים		0467		אריה מירמון	מודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

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**

איחוד וחלוקה בהסכמה ושינוי יעוד בתחום נחלה 32.

2.2 עיקרי הוראות התכנית שינויי גבולות בין יעודים בתחום מגרש

2.2.1 שינוי יעוד מ"אזור חקלאי א"י" ל"מגורים בנחלה" ("אזור חקלאי ב"י" במקור).

2.2.2 שינוי יעוד מ"אזור חקלאי ב"י" ("מגורים בנחלה" לפי מב"את) ל"אזור חקלאי א"י".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		25,018	שטח התכנית – דונם
---	2	מגורים – מספר יח"ד	
---	440	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	
---	--	יחידות אירוח	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		32 A	חקלאי א'
		32 B	מגורים בנחלה
		32 *	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד אזור חקלאי א'

4.1.1 שימושים גידולים ומבני משק לפי תכנית מי/במ/770

4.1.2 הוראות זכויות הבנייה יהיו לפי תכניות מי/במ/770 ו-מי/200 ב'.

4.2 יעוד "מגורים בנחלה" (חקלאי ב')

4.2.1 שימושים מגורים ומשק.

4.2.2 הוראות זכויות הבנייה למגורים: הכל לפי הוראות תכניות מי/במ/770 ולפי הוראות תכנית מתאר מי/200 ב'.

לצורך חישוב זכויות הבניה יחשבו מגרשים 32 ו-B32 כמגרש אחד עפ"י מי/במ/770 ו-מי/200 ב' המאושרות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתחנת לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	שרות			
4.0	4.0	4.0	4.0	4.0			3			520			17,441	32 A	תקלאי א'
													2307	32 B	מגורים בתלה
													5270	32 *	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

- 6.1.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
- 6.1.2 לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה עת בגין אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2 חניה

- 6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתר הבנייה.

7. שיפוי הועדה

- 7.1 תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.**

8. אישורים וחתומות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתומת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			9268533	יואב וורדה שגיא	מגיש התכנית
		טל שחר משק 32, ד.נ. עמק שורק 76805			
			9268533	יואב וורדה שגיא	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		טל שחר משק 32, ד.נ. עמק שורק 76805			
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
		אבנר מלכוב, אדריכל ת.ד. 4531, רמת השרון 91044 טל' 052-7604211	0-00045036	אבנר מלכוב	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 בהכרזתה כל זכות זוהי תהיה תכנית או לכל נעל ענין אחר
 בהכרזתה כל עוד לא הוקמה השטח ונהלים עמנו הסכם מתאם
 תכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 16-09-2007