

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

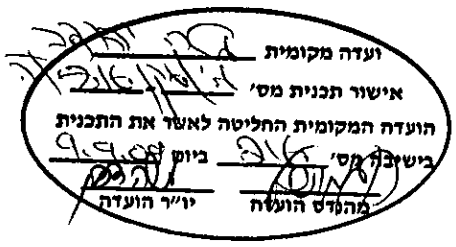
תוכנית מס' מי/מק/816 ה'

שינוי גבול בין מגרשים 31 ו-30 בשואבה

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: מועצה אזורית מטה-יהודה
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 16 ביום 9.9.68 מהנדס הועדה יו"ר הועדה</p>	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במושב שואבה שבהרי יהודה נבנה מבנה במגרש מס' 30 אשר חלק קטן ממנו נבנה בתחום מגרש מס' 31. לאור נתון זה, הוכנה תכנית אשר אמורה להסדיר מחדש את הגבול בין שני המגרשים 30 ו 31 בהסכמת ובהבנת בעלי המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שיוני גבולות מגרשים 30,31	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
מ/מק/816/ה'	מספר התוכנית	
2,453 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
18.10.09	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 157/750
קואורדינטה Y 134/100

1.5.2 תיאור מקום מושב שואבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מטה יהודה

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שואבה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

31 ו 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29705	• מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.11.79	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס מ.מ/200 ממשיכות לחול.	• שינוי	מ.מ/200
26.10.95	4342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס מ.מ/816 ממשיכות לחול	* שינוי	מ.מ/במ/816

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל האזם יונס	18.10.09				מנחה * למעט קווי בנין	נספח בינוי
	ועדה מקומית	אדריכל האזם יונס	18.10.09		18		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל האזם יונס	18.10.09	1		1:250	• מחייב	השריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש/חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
29705		02-5346373	052-5922231		שואבה 30	ל.ר.	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	50616861	הרצל ששון	ל.ר.
29705		02-5346373	052-5922231		שואבה 30	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50611386	כרמלה ששון	ל.ר.

יום במועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02-5346373	052-5922231		שואבה 30	ל.ר.	ל.ר.	רשות מקומית	ל.ר.	50616861	הרצל ששון	ל.ר.
	02-5346373	052-5922231		שואבה 30	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50611386	כרמלה ששון	ל.ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-5922231		שואבה 30	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50616861	הרצל ששון	ל.ר.
		052-5922231	02-5341358	שואבה 30	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	50611386	כרמלה ששון	חוכר
			02-5341358	שואבה 31	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	995795	רפאל קפליטו	חוכר
			02-5318888	רח' יפן 216 ירושלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	74666173	גילה קפילוטו	ל.ר.
					ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		מנחל מקרקעי ישראל	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4684994	02-9910093	ת.ד. 600 בית-שמש	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1112	יורי סלונין	מודד
Tsion198@wall.a.co.il	077-5040310	050-5263004	077-5040310	מסילת ציון 199	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4109	חאזם יונס	מדריך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	ל.ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

2.1.1 שינוי גבול בין מגרשים 31 ו-30

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש
- 2.2.2 ביטול גבול קיים וקביעת גבול חדש בין מגרשים 30 ו-31
- 2.2.3 קווי הבניין במגרשים 30 ו-31 יהיו ע"פי המסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

ע"פי תכנית מ/מ/במ/816

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ל.ר	ל.ר	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים	31 30	ל.ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1.
שימושים	4.1.1
מגורים ע"פי תכנית מ/מ/במ/816	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2.
הוראות התכנית הינם ע"פי תכנית מ/מ/במ/816	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמירות לידים (נטו)	מספר יח"ד משטח	הכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטח בניה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מתחת	מעל		מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות							שרת	עיקרי	שרת			
*	*	*	5	5	5									**	**	**	30	מגורים	
5	*	4	5	5	5									**	**	**	31		

* ע"פי המסומן בתשריט

** ע"פי תכנית מי/במ/816

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 שיפוי

תנאי למתן טופס 4 הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

6.3 תשתיות

תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו, דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קוי תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו-מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.4 אתר עתיקות מוכרז

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	השלמת גדר על הגבול שבין מגרשים 30 ו 31	

7.2 מימוש התוכנית

שנתיים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			50616861 50611386	הרצל ששון כרמלה ששון	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			995795 74666173	רפאל קפילוטו גילה קפילוטו	בעלי עניין בקרקע
		שואבה כפר שיתופי להתיישבות חסלאית בע"מ			ז"א שיאבה
			05697784	אדריכל חאזם יונס	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליום החתימה או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח וזו תהיה על מנת להסכים מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למ כל חוזה וע"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם ייעשה או ייעשה על ידינו הסכם

14-07-2010

בניו השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על החלטיית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לנטרל בגלל חסרתו ע"י מי שדפס מאתנו על סני זכויות כל זמן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.

עמליות אברמוביץ, מותכננה המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
/		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
/		אם כן, פרט: _____		
/		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חאזם יונס, מספר זהות: 05697784

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מי/מק/816 ה' ששמה שינוי גבול בין מגרשים 30 ו 31 בשואבה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות

מספר רישיון 4109

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל

החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי,

כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית

והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי

מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי

תוכן תצהירי זה אמת.

חאזם יונס
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 4109

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: מי/מק/816 ה'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/09/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



שם המודד המוסמך יורי סלונין
מספר רשיון 1112

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 21/4/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



שם המודד המוסמך יורי סלונין
מספר רשיון 1112

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך _____
מספר רשיון _____
חתימה _____

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
--------------------	---------------------	--------------------	-------

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת חלה. • התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור

תאריך החלטה

החלטה אישור התוכנית

התוכנית/דחיית