

הפקדה ת"ת 578

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
2009-07-01
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/578

שם תוכנית: חלוקת מגרש 27C בחלקה 27 בגוש 29545

מחוז:ירושלים
מרחב תכנון מקומי: הראל
סוג תוכנית:מפורטת

אישורים ל.ר.

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"</p> <p>הפקדת תכנית מס' הל/מק/578</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 20080005 מיום 2.7.08 להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ייחודה מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מנהל/ת הועדה יו"ר הועדה</p>
--	--

	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"</p> <p>אשרור תכנית מס' הל/מק/578</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 20100009 מיום 24.11.10 לאשר את התכנית.</p> <p>מנהל/ת הועדה יו"ר הועדה</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר מי/במ/113א' באיזור מגורים ב'. התכנית משנה חלוקה שנקבעה בתכנית הל/מק/372. לפני אישור התכנית, בעל הקרקע מכר את החלק האמצעי שהוא ת"ש מס' 27/3/2 בשטח של 650.00 מ"ר. ע"פ כל הניתונים והחוזים, לא ניתן לבטל ואו לשנות בחלוקה הנ"ל.

ע"מ לאפשר את הבנייה במגרשים הסמוכים, מוגשת תכנית זו לחלק את מגרש-27C- לשלושה מגרשים ולהקטין קווי הבנייה בחלקים הצרים בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקת מגרש 27C בחלקה 27 בגוש 29545

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הל/מק/578

מספר התוכנית

2.081
זנ"מ

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1.3.2008 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

ל.ד. לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה לפי סעיף מסי 62א(א)(1), (4) לחוק.

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל
 - קואורדינטה X 135325
 - קואורדינטה Y 159700
- 1.5.2 תיאור מקום שטח בנוי אבו-גוש
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. אבו-גוש
 - התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 - יישוב אבו-גוש
 - שכונה אלשרפי
 - רחוב מקום-התכנית: שכונת אלשרפי אבו-גוש (אין שם רחוב)

כתובת הבעלים: רחוב השלום 33 אבו-גוש
6 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29545	• מוסדר	• חלק מהגוש	- ל.ר.	- ל.ר.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
4/2/1993	פ. 4082	ל.ר.	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • שינוי • 	מ/במ/113א הל/מק/372

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	דר" אדרי' זוהדי אבו רקיה	1.03.2008	ל.ר.	18	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	דר" אדרי' זוהדי אבו רקיה	1.03.2008	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט 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

1.8.1 מאגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
29545	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	02-5336975	רחוב השלום 33 אבו-גוש 90845				050869486	גיבר בשיר מ.א.ע.	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	02-5336975	רחוב השלום 33 אבו-גוש 90845				050869486	גיבר בשיר מ.א.ע.	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	02-5336975	רחוב השלום 33 אבו-גוש 90845			050869486	גיבר בשיר מ.א.ע.		•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
185ד.ת	04-638163	050-5396693	050-539669	מייסר 38815	רחוב השלום 33 אבו-גוש 90845	40281	057546137	זוהדי אבו-רקיה		

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.

הגדרת מונח	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

מטרת התוכנית לחלק את המגרש לשלושה מגרשים מוסכמים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט .
 ב.חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.715 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר ל.ר.	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1442.00	ל.ר.	1442.00	מ"ר	מגורים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	27/3/1 A	מגורים אי'3
	27/3/1 B	מגורים אי'3
	27/3/2 A	מגורים אי'3
	27/3/3 A	מגורים אי'3
	27/3/3 B	מגורים אי'3
	27/3/4	מגורים אי'3

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

4.1	שם ייעוד: מגורים א'3
4.1.1	שימושים
א.	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. בנייני שרותים קהילתיים כגני ילדים, פעוטונים, תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב), מרפאות וכיו"ב בתנאי שנקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>3. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.</p> <p>4. חנויות קיוסקים ומלאכות זעירות אשר אינם מהווים סכנה, מיטרד או מיפגע סביבתי, בתנאי שמיקומם נקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>5. בתי קפה ומסעדות.</p> <p>6. משתלות.</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, מגרשי משחקים, דרכים, חנייה ומערכות תשתית</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>מיועד להקמת בנייני מגורים, עד שתי י"ח, בני שתי קומות על קומת מרתף</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמימות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגורש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי	שירות			
4.00	4.00	4.00	בתשריט	1	2	13.00	25	2	2	62	188.48	36.48	152.00	304	27/3/1 A	מגורים א"צ	
או כפי שקיים	או כפי שקיים	או כפי שקיים	בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45	27/3/1 B		
4.00	4.00	4.00	בתשריט	1	2	13.00	25	2	2	62	403.00	78.00	325.00	650	27/3/2		
או כפי שקיים	או כפי שקיים	או כפי שקיים	בתשריט	1	2	13.00	25	2	2	62	470.40	50.40	210.00	420	27/3/3 A	מגורים א"צ	
4.00	4.00	4.00	בתשריט	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	27/3/3 B		

25/06/2009

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, לרבות פתרונות חניה בתחום המגרש.
- ב. נספח סניטרי.
- ג. אישור רשות העתיקות.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה .

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, שטחים שיעודם לצרכי ציבור שהינם מקרקעי ישראל, זכות השימוש והחזקה ירשמו על שם הרשות המקומית.

6.5 שיפוי הועדה המקומית

מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.

6.6 מקלטים (מרחבים מוגנים)

ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית

- א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב. **ביוב:** הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. **חשמל:** לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר

		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
--	--	---

ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
ה. קיימת בזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

5-שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	צ'כר אומק		050869486	גיבר בשיר מ.א.ע.	מגיש התוכנית
	צ'כר אומק		050869486	גיבר בשיר מ.א.ע.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	צ'כר אומק		050869486	גיבר בשיר מ.א.ע.	בעלי עניין בקרקע
			057546137	דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	עורך התכנית

משרד להנדסת בניין ומבנה
 ד"ר אדריכל
 זוהדי אבו רקיה
 05496693

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.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		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 (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – ההנחיות לעריכת הוראות התוכנית.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זוהדי אבו-רקייה_(שם), מספר זהות _057546137_____,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' הל/מק/578 ששמה חלוקת מגרש 27C בחלקה 27 בגוש 29545 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום _____ מספר רשיון 40281 _____.
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.



חתימת המצהיר

15.01.2008

תאריך