

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

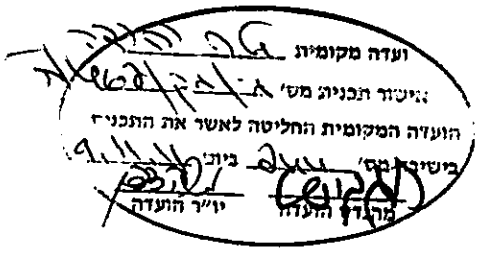
הוראות התוכנית

תכנית מס' מי/מק/462 ח'

מעלה החמישה הוראות בינוי

מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית היישוב תכנית מס' מי/מק/462 ח' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 11.11.11 יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתכנית**תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

התכנית משנה הוראות בינוי כגון קווי בנין וגובה מבנים, לפי סעיף 61 ב' לחוק, תכנית בסמכות ועדה מקומית.

התכנית היא שינוי לתכנית מתאר מפורטת מי/200, מי/462 לקיבוץ מעלה החמישה ולתכנית מי/945 תכנית ההרחבה הקהילתית בקיבוץ מעלה החמישה, ע"י שינוי בהוראות הבינוי המפורטות לעיל כחלק ממכלול הוראות הבינוי לפיתוח העתידי של היישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
	מעלה החמישה הוראות בינוי	שם התוכנית	מספר התוכנית		
	מ/מק/462 ח'	שטח התוכנית	מספר התוכנית		
	כ-230 דונם	מהדורות	שלב	1.2	
	• מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	1	1.3	
	24/08/11	תאריך עדכון המהדורה	1		
	• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סוג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
	• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	• לפי סעיף 62א(א) 1,2,4,5 ו 62 ב' תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התוכנית.	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות		

⁽¹⁾אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
		קואורדינטה X	210500
		קואורדינטה Y	636250
1.5.2	תיאור מקום	שטח המחנה ושטחים חקלאיים בקיבוץ מעלה החמישה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה האזורית מטה יהודה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מעלה החמישה
		שכונה	ל.ר
		רחוב	ל.ר
		מספר בית	ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29528	מוסדר	• חלק מגוש	-	1,2,16
29553	מוסדר	• חלק מגוש	-	1,2,9,13,14,17
29554	מוסדר	• חלק מגוש	30-43, 4-13	1,3,14-17,20 25-29,44,45
29555	מוסדר	• חלק מגוש	10-13,15	3-5,9,14,16-18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול תכנית מי 462.

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 התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי 200	שינוי	הוראות תכנית מי/200 יחולו על תכנית זו למעט הוראות אותן תכנית זו משנה	2578	15/11/79
מי/462	שינוי	הוראות תכנית מי/462 יחולו על תכנית זו למעט הוראות אותן תכנית זו משנה	3271	17/11/1985
מי/945	שינוי	הוראות תוכנית מי/945 יחולו על תוכנית זו למעט הוראות אותן תכנית זאת משנה	5647	29/3/2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכלות מייכל קירש	04/07/11	1	ל"ר	1:2500	• מחייב	תשריט
		אדריכלות מייכל קירש	04/07/11	ל"ר	19	ל"ר	• מחייב	תקנון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המסמכים על המסמכים לבין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה	מספר אנ"ש	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית קיבוץ מעלה התמשה	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	57002428	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית קיבוץ מעלה התמשה	כתובת	025347450			mazkirui@male5.co.li

1.8.1.1 יזם במועל

שם פרטי ומשפחה	מספר אנ"ש	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית קיבוץ מעלה התמשה	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית קיבוץ מעלה התמשה	כתובת	025347450		025700968	mazkirui@male5.co.li

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל	בעלים
		מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מנתל מקדקען ישראל	שערי העיר, יפו ת.ד. 36259 ירושלים 91361	025318888	025318706		• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	54333463	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	תנח"י 30 ת"א	035611451	0544500327	035611573	michalkirsh@bezeqint.net

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**

התאמת הוראות בינוי של אזור המגורים לפיתוח האופטימלי העתידי של היישוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בניה ע"פ נוהל מבא"ת:

2.2.1 שינוי בקווי בנין.

2.2.2 שינוי בגובה מירבי לבניה בגג משופע וגג שטוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	כ-230 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	מגורים מיוחד
				ל.ר.	מס' יחיד	
				ל.ר.	מ"ר	מסחר
				ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות / מלונאות
				ל.ר.	מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית * לפי מי 462

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	42	ל.ר ל.ר

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ע"פ תכנית מ/462	א.
הוראות: בשטח זה יחולו הנחיות לפי תכנית מפורטת מ/462 להוציא ההוראות הבאות:	4.1.2
קווי בניין לתא שטח חדש	א.
קו בנין קידמי 5 מ' קו בנין אחורי 4 מ' או 5 מ' בהתאם למצויין בתשריט. קו בנין צדדי 3 מ'	
גובה גג משופע	ב.
גובה מירבי של גג משופע יהיה 9 מ' מקרקע סופית עד שיא הגג. גובה מירבי של מעקה גג שטוח 7.5 מ' מקרקע סופית.	

6. הוראות נוספות**6.1 שיפוי**

1. מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים

6.2 השבחה

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין

6.3 עבודות תשתית

בעלי הזכויות החוכרים במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב 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 שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, 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.

6.4 ביוב

1. תנאי למתן היתר לעבודות עפר יהיה אישור תוכניות מים וביוב.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה התחלת עבודות בשטח של תוכניות הביוב שיאושרו.
3. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמה בפועל של תוכניות הביוב שיאושרו.

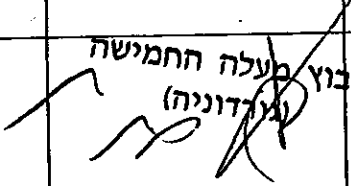
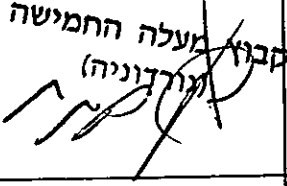

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		קבוץ מעלה החמישה (ג'רדוניה)	51-1608160		קיבוץ מעלה החמישה
		קבוץ מעלה החמישה (ג'רדוניה)	51-1608160		קיבוץ מעלה החמישה
				מ.מ.י	בעלי עניין בקרקע
24.08.11		עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז	54333463		עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר פגיעה בכושרו של עוד לא הוקמה השטח והתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חזיתותנו זו באה במקום הסמכות של בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין בזה חזיתותנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
 54333463

20-11-2011

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 בנהל	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)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
		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	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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 וחומת ⁽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	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה מיכל יחזקאלי קירש (שם), מספר זהות 54333463, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מי/מק/462/ח ששמה מעלה החמישה הוראות בינוי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 33212.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
 א. ברנרד גטניו מודד מוסמך תוכנית מדידה, מצב מאושר, תרשימי סביבה, נספח איחוד וחלוקה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

מיכל יחזקאלי קירש
אדריכלית

חתימת המצהיר

24/08/11
תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד	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	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית