



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/840 ו'

מושב זכריה, שיטת יעוד מגרש 503 למגורים בנחלה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית המתאר מי/במ/840 המאושרת למושב זכריה מיועד מגרש 503 לייחקלאי ב' מיוחד (מגרש מקצועי) עם זכויות בניה ליחידת מגורים אחת. בדיעבד התברר כי חלה טעות בקביעת היעוד וכי יש לקבוע המגרש כנחלה, לפי זכויות של 2 יחיד + יחידת הורים, לפי תוכנית מי/במ/840. התכנית המוגשת כעת משנה את יעוד המגרש ליימגורים בישוב כפרי" עם הזכויות של "אזור חקלאי ב" לפי תכנית מי/200 ומי/במ/840. מבקשת תוספת של יחיד אחת + יחידת הורים. בסך הכל קיימת במושב זכריה 241 יחיד עפ"י תוכנית מאושרת ובתוספת יחיד אחת (ללא יח' הורים) נוספת. 242 יחיד. לפי תמ"א 35 מושב זכריה יכלול עד 300 יחיד. התכנית יזומה ע"י המושב ובעל הזכויות במגרש ומוסכמת על מ"י.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב זכריה, שינוי יעד מגרש 503 למגורים
בנחלה.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

מי/840 ו'

מספר התוכנית

574,343 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

26-1-2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

למי 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.
עמוד 3 מתוך 18
26/01/2012

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 194425
קואורדינטה Y 624100

1.5.2 תיאור מקום מושב זכריה

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 מושב זכריה

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34169	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ 840	כל המגרשים בתוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24-10-1996		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מי/במ/840 ממשיכות לחול.	• שינוי	מי/במ/840

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודל מאשר	עודף המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	24-5-2011		14		• מחייב	הוראות התוכנית
	אבנר מלכוב	אבנר מלכוב	24-5-2011	1		1:500 1:1250	• 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 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ותעופה	מקצוע / תואר
		02-9993389		02-9918593	ד.ג. האלה 99808		מושב זכריה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ					
		02-9914939		02-9914939	משק 49 זכריה ד.ג. האלה 99808				5967169	יחזקאל ונאולה דוד		

1.8.2 יזם במפעל												
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ותעופה	מקצוע / תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ותעופה	מקצוע / תואר	בלים
	02-5318878		02-5318888	יפו 216 ירושלים		מנוח מקרקעי ישראל						•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ותעופה	שם פרטי ותעופה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	02-5346947	052-2604211	02-5333455	ת.ד. 4531 ירושלים 91044			09857	000450361	אבנר מלכוד	אבנר מלכוד	אדריכל	•
	02-5858538		02-5858538	אריה אלטמן 28 ירושלים			0827		ארנסט	ארנסט	מודד	•

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
התכנית	תכנית מי/840 ו' זו

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

שינוי יעוד מ"אזור חקלאי ב' מיוחד ל"מגורים בישוב כפרי".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד מגרש 503 מ"אזור חקלאי ב' מיוחד" ל-"מגורים בישוב כפרי".
 2.2.2 תוספת 2 יח"ד במגרש 503, מתוכן 1 יח' הורים.
 2.2.3 תוספת יח"ד אחת למושב זכריה עד לסה"כ 242 יח"ד לא כולל יח' הורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	574,3
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
במגרש 503 בלבד	430		+210	220	מ"ר	מגורים
במגרש 503 בלבד לא כולל יחידת הורים	2		+1	1	מס' יח"ד מגרש 503	
לא כולל יחידת הורים	242		+1	241	מס' יח"ד כל הישוב	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה

מבני ציבור	מ"ר				
תיירות /	חדרים				
מלונאות	מ"ר				

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	503	

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 בישוב כפרי
4:1:1	שימושים
א.	מגורים
ב.	פעילות לא חקלאית.
4:1:2	הוראות
א.	מגורים תותר הקמת 3 יח"ד ב-2 מבנים 1 מתוכן יח' הורים בשטח בניה כולל של 440 מ"ר, לפי הוראות תוכנית מי/ במ/ 840.
ב.	פעילות לא חקלאית תותר הקמת מבנים לפעילות לא חקלאית בהתאם להנחיות תוכנית אב לתיירות למטה יהודה.
ג.	פסולת בניין יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.
ד.	תנאים להיתר בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התגנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודת תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ולמעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
ה.	רשות העתיקות על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ו.	היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ז.	חניה	החניה תהיה עפ"י תקן החניה הקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
ח.	סטיה ניכרת	מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכפית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שפאלי	צדדי-יומני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שירות	עיקרי			
4	4	4	4	1	2	8.5	2	2	35	42	430	30	20	380	1026	001	מגורים כפוף	

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל מוללים את כל שטח הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

* עבור מרתף שגובהו המינימלי לא יעלה על 2.2 מ' ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בכל מבנה.

1 מבנים חקלאיים עפ"י זכויות הקבועות במ/200 ב'.

2 יחידת הורים אינה נחשבת במס' היחידות.

תכנית מס' 840 ר'

מבא"ת 2006

26/01/2012

עמוד 12 מתוך 18

6. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע ל.ר.

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית	
15/6/11		זכריה				
15/6/11			6467169 45710571 46791158	יחזקאל וגאולה דוד		
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנט)	
		<p>מיונהלי מקרקעי</p> <p>08-07-2011</p> <p>בנין השטח הכלול בתכנית, אין בתחומה על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור, ואו ויתור על זכות לבטל רצול המרונע"מ מן שרכש מאתנו על פני זכיות רלוונטיות, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.</p> <p>עמל'ה אברמוביץ, מתכנתת המחוז</p> <p>כמ"י - מחוז ירושלים</p>				בעלי עניין בקרקע
23-6-11		אבנר מלכוב, אדרכל מ.ר. 9857 ת.ד. 4531, ירושלים 71044 טל' 0522604211	00045036-1	אבנר מלכוב	עורך התכנית	

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?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?	√	
אם כן, פרט: <u>נספח בינוי רעיוני</u>				
תשריט התוכנית (3)	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 וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	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	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	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)		
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(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 אבנר מלכוב (שם), מספר זהות 000450361 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי מי/840 ו' ששמה מושב זכריה, שינוי יעוד מגרש 49 למגורים בנחלה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 09857.
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

תאריך

הצהרת המודד

26/01/2012

עמוד 17 מתוך 18

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.	ל.ר.		

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			