

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/מק/816

שם תוכנית: מועדון נוער בשואבה

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית**רקע להגשת התכנית:**

הרקע לתכנית הוא השאיפה ליצירת רצף של שטחים לפעילות הציבור, כלומר קשר בין מגרש הספורט הקיים ומועדון מפעל הפיס המתוכנן. היות והשטח הקרוב למגרש הספורט הוא שטח פתוח ציבורי ומעברו השני קיים שטח למבני ציבור, נוצר הצורך בהחלפת שטחים כך שהשטחים למבני ציבור יהיו ברצף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מועדון נוער בשואבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מי/מק/816ז	מספר התוכנית		
12187 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
21/05/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן (1),			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מטה יהודהקואורדינטה X 207/500
קואורדינטה Y 634/000**1.5.2 תיאור מקום** הישוב שואבה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מטה יהודההתייחסות לתחום הרשות נפה
לייך
שואבה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר ביתיפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29707	מוסדר	חלק מהגוש		1,7

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/816	300,301,401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/816	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מי/במ/816 ממשיכות לחול.	י.פ. 4342	25/10/1995 א' חשוון התשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	פרידמן-פאלוך אדריכלים יורם פרידמן- אדריכל	21/05/2013	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	פרידמן-פאלוך אדריכלים יורם פרידמן- אדריכל	21/05/2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	פרידמן-פאלוך אדריכלים יורם פרידמן- אדריכל	21/05/2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח מספר 1- נספח טבלת שטחים

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	מועצה אזורית מטה יהודה	ח.פ. 500210265				מרכז איזורי הר טוב, ד.נ. שמשון מיקוד 99700	02-9900946		02-9900807		

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שואבה-כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	ח.פ. 57-001579-2				שואבה- ד.נ. הרי יהודה מיקוד 90855	02-5341077 איש קשר ציפי ישראלי		02-5790247	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל				רחוב יפו 215 ירושלים	02-5318888				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל פרידמן-פאלוך אדרי יורם פרידמן-אדריכל	6661078	8944			עזה 45, ירושלים	02-5669681		02-5638417	
	מורד יורי סלונין	317729465	1112			ת.ד. 600 בית שמש מיקוד 99104	02-9910093		153525684996	

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	

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**

מועדון נוער בשואבה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

החלפת שטחים מבנייני ציבור לשפ"פ ומשפ"פ למבני ציבור

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.187 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1733		-----	-----	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1,4,5	מבני ציבור
				2,3	שפ"פ

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
33.1%	4034	שפ"פ (2,3)		33.1%	4034	שפ"פ (401)
66.9%	8153	שטח למיבני ציבור (1,4,5)		66.9%	8153	בנייני ציבור (300) (301)
100%	12187	סה"כ		100%	12187	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שפ"פ	
4.1.1	שימושים	
.א.	כמפורט בתכנית מי/במ/816	
4.1.2	הוראות	
.א.	הוראות בניוי	כמפורט בתכנית במ/מי/816

4.2	שם ייעוד: מבני ציבור	
4.2.1	שימושים	
.א.	בשטח זה יותר לבנות גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מקווה, משרדי הנהלה, מרפאה, מועדון, חדרי חוגים, מבנים לספורט, מועדון נוער.	
.ב.		
.ג.		
4.2.2	הוראות	
.א.	הוראות בניוי ופיתוח	הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית מי/במ/816 למעט קוי הבניין וגובה המבנה.
.ב.	קוי בניין	קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
.ג.	עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
.ד.	קולטי שמש	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	2	9	25%	לייר	לייר	25%	493	0	0	74	419	1971	1	מבני ציבור
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	2	9	25%	לייר	לייר	25%	1329	0	0	199	1130	5316	4	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	2	9	25%	לייר	לייר	25%	216	0	0	32	184	866	5	
על פי תכנית במ/מ/816															1398	2	שפ"פ	
															2636	3		

6. הוראות נוספות**6.1. פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

6.2. היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי כל דין.

6.3. רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.4. חניה

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.5. חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות של איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. מגרש מספר 1 יועבר/יופקע לטובת מועצה אזורית מטה יהודה להקמת מועדון מפעל הפיס.

6.6. מי נגר

מתוך שטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

6.7. חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.8. תנאים למתן היתר בניה

להלן התנאים למתן היתרי בניה:

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים שידרשו.
3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות.

4. הגשת דו"ח אקוסטי ובמידת הצורך, פתרון למניעת רעש והתחייבות לליווי אקוסטי.

6.9. תנועה

1. בגדר המקיפה את מגרש הכדורסל יותקנו פתחים המאפשרים מעבר של רכב הצלה אל השביל המרוצף.
2. השביל המרוצף הקיים ממגרש הכדורסל לאתר המועדון המתוכנן יורחב ל 3.5 מ' עבור רכב הצלה.

6.10. שיפוי הוועדה

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

6.11. עבודות תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתיות 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 התשתיות) 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 שאש יקבע 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 וכי"ב הנמצאים באותו השטח.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל תא שטח.	לא תותר בניה של חלקי קומות

7.2. מימוש התוכנית

כ-10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: מועצה אזורית מטה יהודה 500210265	חתימה: <i>שלמה פלד</i>	תאריך: מספר תאגיד:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		
שם: יורם פרידמן- אדריכל	חתימה: <i>יורם פרידמן- אדריכל</i>	תאריך: 6/6/13 מספר תאגיד: 5069681	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: שואבה- כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ ח.פ. 2-57-001579	חתימה: <i>שואבה</i>	תאריך: 6/6/13 מספר תאגיד:	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עפ"י הסכם סחא"מ בגובהו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תזוה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה גל ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אפרמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

11-07-2013