

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0371526

שינוי קווי בניין במגרשים 60 ו-61 באזור תעשייה הר טוב א'

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית  
 אישור תכנית מס' 151-0371526  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 292 ביום 11.1.2017  
 מי יזל  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה שינוי קווי בניין במגרשים 60 ו-61 באזור התעשייה הר טוב א'.  
התכנית מהווה הסדרה של סככה הבנויה מחוץ לקווי בניה להגנה מפני אבק ממפעל הבטון הסמוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין במגרשים 60 ו-61 באזור תעשייה הר טוב א'
		מספר התכנית	151-0371526
1.2	שטח התכנית		2.016 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 199856

קואורדינטה Y 631299

1.5.2 תיאור מקום הר טוב, אזור תעשייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29632	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/07/1980	2098	2645	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 350. הוראות תכנית מ/ 350 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 350
15/02/1993	1736	4085	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ במ/ 350/ ד ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ במ/ 350 / ד

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה לשקו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נטליה לשקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		20/02/2016	נטליה לשקו	20/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		13/02/2016	נטליה לשקו	13/02/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרדכי סיבוני		מרדכי סיבוני		(1)		03-9340919	072-2339450	motisiboni@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 56 מושב גפן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)		02-5318888	02-5318706	
חוכר	מרדכי סיבוני		מרדכי סיבוני			(2)	03-9340919	072-2339450	motisiboni@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 36259.

(2) כתובת: משק 56 מושב גפן.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ארכיטקט רה	עורך ראשי	נטליה לשקו	109587	נטלי לשקו - אדריכלית	פתח תקוה	נחלת צבי	40	03-9340919		natali.lashko@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4:  
- דרום-מזרחי וצפון-מערבי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'.  
- דרום-מערבי וצפון- מזרחי מ- 3.0 מ' ל- 1.0 מ'.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.016	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	2,017	2,017
הערות			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	61,60
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	תעשייה
תאי שטח כפופים	61,60

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה, מלאכה ושירותים	2,016	100
סה"כ	2,016	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	2,016.25	100
סה"כ	2,016.25	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בכפוף להוראות והנחיות תכנית מאושרת מס' מי/במ/350/ד
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	בכפוף להוראות והנחיות תכנית מאושרת מס' מי/במ/350/ד

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12		100 (1)	1000	60	תעשייה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12		100 (1)	1017	61	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בכפוף להוראות והנחיות תכנית מאושרת מס' מי/במ/350/ד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אחוזי בניה מירביים.

(2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חשמל</b>	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג קו חשמל:</p> <p>מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ'</li> <li>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ'</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:             <ul style="list-style-type: none"> <li>בשטח בנוי 5 מ' 6.5 מ'</li> <li>בשטח פתוח - 8.5 מ'</li> </ul> </li> <li>4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:             <ul style="list-style-type: none"> <li>בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ'</li> <li>בשטח פתוח (בשטחים) - 20 מ'</li> </ul> </li> </ol> <p>בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ'</li> </ol> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובמרחק הקטן מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים, או במרחק הקטן מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך, או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<p>בכפוף להוראות והנחיות תכנית מאושרת מס' מי/במ/350/ד.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הריסת חלק מהמבנה הקיים המסומן בתשריט להריסה.</p>
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>	<p>תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד 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 התוכנית 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 ייקבע ע"י הרשות. חניה בתוך המגרש בהתאם לתקן בתוקף במועד הגשת בקשה להיתר ולפי המסומן בתשריט. שטח זה אינו כלול במניין אחוזי הבניה.</p>

<b>6.4</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	מגיש התוכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תוכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הועדה.

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים לאחר אישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: מרדכי סיבוני	סוג: תאריך: 07/2/17
	שם ומספר תאגיד: מרדכי סיבוני	חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים
		תאריך: חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מרדכי סיבוני	סוג: חוכר
	שם ומספר תאגיד: מרדכי סיבוני	חתימה:

עורך התכנית	שם: נטליה לשקו	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: שם ומספר תאגיד: נטלי לשקו - אדריכלית	חתימה: נטלי לשקו

אדריכלית מ.ר. 00109587  
 נחלת צבי 40 פינת  
 טל. 03-9340919  
 Fax.0722339450