

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1061704

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 300 בצור הדסה



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי קווי בניין, הוספת קומה והוספת זכויות של עד 7% משטח המגרש כשטח עיקרי סה"כ 43.0 מ"ר. תוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת - קרקעיים בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למגורים מגרש 300 בצור הדסה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 151-1061704

1.2 שטח התכנית
0.615 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (17), 62 א (4), 62 א (א) 4, 62 א (א) 5

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
קואורדינאטה X	209585
קואורדינאטה Y	624966

1.5.2 תיאור מקום

צור הדסה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

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
29883	מוסדר	חלק	104	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
26/08/2004		3803	5324	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 520 / יג בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	החלפה	מי/ 520 / יג
15/03/1988		1744	3543	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 520 א בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	החלפה	מי/ 520 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילנה הדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילנה הדר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 55 30/11/2022	אילנה הדר	30/11/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 34 29/05/2022	אילנה הדר	29/05/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	שלמה הופמן (1)			צור הדסה	צור הדסה		052-2866872		shlomihofman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צור הדסה 104.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה הופמן			צור הדסה	צור הדסה)		052-2866872		shlomihofman@gmail.com

(1) כתובת: צור הדסה 104.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אילנה הדר	113833		משמר השבעה	קורדובה		050-7676418	03-6810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון		(2)	04-6112138		adnanaboame@gmail.com

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: מעלה עירון מוסמוס.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

תוספת זכויות בניה ושינויים בבית המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 43.00 מ"ר זכויות בניה. 7% משטח המגרש.
2. תוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת - קרקעיים.
2. הטמעת שימושי תומכי תיירות עפ"י תכנית המתאר 151-0387068.
3. שינוי קווי בניין.
4. הוספת קומה.
5. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	300



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	615	100
סה"כ	615	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	612.97	100
סה"כ	612.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. שימושים תומכי תיירות - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p> <p>3. חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. חומרי הבניה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו אבן, בטון או בלוקים. בבניית אבן יש לפרט בקנה מידה 1:10 מפתחים שמעל 1.5 מ' וזיזיט.</p> <p>2. הגגות יהיו מרעפי חרס או בטון. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. הגובה המירבי בין גג הרעפים לבין פני הריצוף שמתחתיו לא יעלה על 4.90 מ' (נטו). כל שטח שמתחת לגג הרעפים שגובהו (נטו) יעלה על 1.5 מ' ייכלל בחישוב השטח לרישוי הבניה.</p> <p>גובה תחילת גג הרעפים לא יעלה על 6.5 מ' מגובה הקרקע המתוכננת הסמוכה.</p> <p>3. גובה קומה נטו לא יעלה על 3.50 מ'.</p> <p>4. סילוק אשפה בשטח התכנית יהיה למיכלים ציבוריים שימוקמו בתחום הדרכים. לא יהיה פינוי אשפה ממגרשים פרטיים.</p> <p>5. גדרות חזית יבנו מאבן לקט ו/או סורג ברזל בגובה 1.0 מ' מעל המדרכה או הדרך. קיר תומך או גדר בגבול תחתון של מגרש יבנו לפחות עד גובה 30 ס"מ מעל הקרקע המתוכננת במגרש.</p> <p>גובה גדרות צדדיות, אחוריות, גדרות וקירות בתוך המגרש, כולל חצר משק וחניה, לא יעלה על 1.60 מ'.</p> <p>אין לפגוע בעצים קיימים בתחום 1.5 מ' מגבולות המגרש, או בעצים מיוחדים המסומנים בתשריט המדידה.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח ותמך לאורך כל המגרש, שניהם בקני"מ 1:100.</p> <p>6. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות הכפרית בלבד.</p>
ב	מרתפים

4.1	מגורים
	<p>1. המרתף יבנה וישמש כחלק מיחידת המגורים העיקרית ולא יבנה כיחידה נפרדת.</p> <p>2. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>3. קומת המרתף תהיה מתחת למפלס 0.00.</p> <p>4. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס 0.00 של הבניין.</p> <p>5. ניתן יהיה להקים מרתף בקו בניין 0 (אפס) ובתנאי שמפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס ה - 0.00 של הבניין. לא יותרו פתחים בקו אפס לכל כיוון.</p> <p>6. במקרים בהם לא ניתן לאשר מרתפים בהם מפלס תקרת המרתף לא עולה על מפלס ה - 0.00 של המבנה ובכל מקרה לא יעלה על גובה פני הקרקע במגרש סמוך, הנמוך מבניהם.</p> <p>7. תקרת המרתף תהייה שקועה לפחות 50 ס"מ מתחת למפלס הפיתוח הסופי של המגרש ועליו תפוזר אדמה לגינון.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>מותרת חניה מקורה מחוץ למבנה העיקרי ועל גבול המגרש. החניה תהיה לשתי מכוניות ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ובתנאי שחניה מקורה זו תשתלב בקירות תומכים שלאורך גבול המגרש. גובה גג החניה נטו לא יעלה על 2.2 מ'. הוועדה המקומית רשאית שלא לאשר חניה מקורה במידה ולא תשוכנע שהפתרון האדריכלי מתאים.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לא יינתן היתרי בניה ללא פתרון חניה לשתי מכוניות בתחום המגרש או בהתאם לתקן החניה לעת מתן ההיתר.</p> <p>2. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בערבויות מתאימות שיבטיחו כיסוי נזקים העלולים להיגרם כתוצאה מהעבודות בניה בקו בניין אפס והגובלים בשטחים ציבוריים.</p> <p>3. לא יינתן תעודת גמר ואישור לאכלוס עד לביצוע שיקום של שטחים ציבוריים שנפגעו כתוצאה מעבודות הבניה.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בקו בנין 0 (אפס) עם מגרש שכן בערבויות מתאימות, כתב שיפוי ואישור השכנים, במידה ותהא סבורה שהבניה המבוקשת עלולה לגרום נזק לצד שלישי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
4	(3) 4	3	3.5	2	1	סה"כ שטחי בניה	25 (2)	50	263 (1)	615	מגורים

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר חניה מקורה בשטח של 30 מ².

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן יהיה להמיר שטח עיקרי בין המפלסים ובלבד שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר ליחידת דיור כמתואר בטבלת הזכויות.
- (2) הוספת 25 מ"ר שטחי שירות תת קרקעי עבור השטח העיקרי.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור פיתרון הביוב עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב. כל בנין חדש שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
3. א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2

תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן 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.

6.3

כתב שיפוי

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.

6.4

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום ע"י מגישי התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15