

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תוכנית מס' מ' / במ / 771

(שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי / 200 צור הדסה - הר כחרון)

1. שם התכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' מי / במ / 771 צור הדסה - הר כחרון שינוי לתכנית המתאר המקומית מטה יהודה מס' מי / 200 (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית: התוכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ של 1:1250 (להלן התשריט), וארבעה גליונות של נספחים כמפורט להלן:

1. גיליון אחד של תכנית חלוקה בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
2. גיליון אחד של תכנית בינוי ופתוח בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2).
3. גיליון אחד של חתכים אופייניים מס' 1 ו 2 בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 3).
4. גיליון אחד של חתכים אופייניים מס' 4-13 בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 4)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד של התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: 3 קוים כחולים צמודים בתשריט הם גבולות התוכנית.

4. שטח התכנית: כ - 214 דונם.

5. מקום התכנית: צור הדסה, החלק הצפוני של שלוחת הר כחרון. גוש 29862, חלקה 3, חלקים מחלקות 4,5,6,10 חלק מגוש: 29798. שטח בין קאורדינטות אורך - 158150 - 158860 ובין קאורדינטות רוחב - 124650 - 125560

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט ב - 3 קווים צמודים.

6. מטרות התכנית א. שינוי ייעוד שטחים מקרקע חקלאית לשטחים לשכונה פרברית הכוללת ייעודים למגורים, דרכים, שטחים פתוחים ושטחים למבני ציבור שכונתיים ומסחר.

ב. קביעת הבנוי והפתוח לשכונת מגורים פרברית בהיקף של עד 370 יח"ד בנושאים כגון: קביעת מגרשי הבניה, צפיפות הבניה, נפח הבניינים, חומרי הבניה, פיתוח הקרקע וכיו"ב.

ג. חלוקה חדשה.

משרד הפנים
 סיווג מס' 100/1000
 הלשכה הכלכלית

7. כפיפות לתוכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המחאר המקומית מס' מי/200 (להלן תכנית המחאר) - למעט חיקוקים חדשים והוראות העומדות בסתירה לתוכנית זו.

8. איזור מגורים: השטח המסומן בתשריט בקוים אנכיים בצבע כחום הוא איזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בפרק י"א בתכנית המחאר למעט הוראות העומדות בסתירה לחיקוקים חדשים ולהוראות המפורטות להלן: בהתאם להחלטת הו"ל מיום 1.4.93 יחידות הדיור שאושרו בתכנית זו יגרעו מ- 600 יחידות הדיור שאושרו בצור הדסה בסעיף 9 ב' - 2 בתכנית מס' מי' במ' 520 ג'.

משרד הפנים
 סיווג מס' 100/1000
 הלשכה הכלכלית

א. שטחי מגרשים: השטחים של מגרשי הבניה יהיו כמפורט בטבלה מס' 1 בסעיף 17 להלן.

ב. שטחי בניה: שטח הבניה במגרשים יהיה כדלהלן:

שטח הקרקע ליח"ד במגרש מסויים במ"ר	שטח בניה כולל שטחי שרות במ"ר
פחות מ-225	170
226 - 250	180
251 - 275	190
276 - 300	200
301 - 325	210
326 - 350	220
351 - 375	230
מעל 375	240

מדידת השטחים תהיה לפי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 מלבד ההתייחסות לעובי קירות שיחשבו כשטחי בניה בכל עובי שהוא. 85% משטח הבניה יהיה למגורים ו 15% משטח הבניה יהיו שטחי שירות.

ג. מס' יח"ד למגרש: על כל מגרש תוחר הקמת מספר יח"ד כמפורט בנספח מס' 1 ובטבלה מס' 1. יח"ד אלו יוקמו בבנין אחד או בכמה בנינים בתנאי שלא חיינה יותר מ- 5 יח"ד בבנין אחד. כל שטחי העזר לרבות שטחי עזר דירתיים, מחסנים ומוסכים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה המכיל את יחידת המגורים.

ד. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כדלהלן:

קדמי למגורים -	3.0 מ'
קדמי למוסכים בדרכים ברוחב 18 מ' -	0.0 מ'
קדמי למוסכים בדרכים ברוחב 10 מ' -	1.0 מ'
קדמי לארקדות של חזית מסחרית -	0.0 מ'
צדדי -	3.0 מ'
צדדי למוסכים כאשר גובה המגרש לפחות 2.5 מ' מעל הדרך -	0.0 מ'
אחורי -	6.0 מ'
אחורי במגרשים שלאורך רצועת הירק בגבול התכנית המזרחי	5.0 מ'

ה. מרווחים בין בניינים:

המרווחים המינימליים בין בניינים באותו מגרש יהיו 6 מ'. אם בקירות נגדיים של שני בניינים לא יהיו פתחים כנגד פתחים אחרים עד למרחק אופקי או אנכי של 2 מ' מהיטל חלון אחד על הקיר שמולו, יהיה המרווח המינימלי האמור 4 מ'.

ו. גובה הבניינים:

גובה הבניינים יהיה 2 או 3 קומות בהתאם למסומן בטבלה מס' 1. הבניינים בני 3 קומות יהיו מדורגים כך שלא תהיינה יותר מ- 2 קומות בנקודה כלשהיא במגרש.

גובה תחילה גג רעפים לא יעבור 6.5 מ' מגובה הקרקע המפותחת שמתחתיו, וגובה מעקה גג שטוח לא יעבור 7.5 מ' מגובה הקרקע המפותחת שמתחתיו.

ז. מבנה הגגות וחמרי הגמר שלהם:

הגגות יהיו שטוחים או משופעים. על גג שטוח לא יהיה כל מחקן או מבנה מלבד מעקה הגג וקולטי שמש. מחקנים ומבנים כגון דוודים, יציאה לגג וכיו"ב ישולבו בגגות משופעים.

גגות שטוחים יצופו בחומרים ששיטת הביצוע שלהם בהנחה כגון - ריצופים, יריעות פלסטיות וכיו"ב. יאסר ציפוי גג בחומרים ששיטת הביצוע שלהם במריחה (כגון זפת חם) או ביציקה (כגון אספלט) או בהתזה (כגון פוליאוריטן מוקצף).

ח. חזיתות הבנינים:

חזיתות הבנינים חצופנה טיה שפריץ או אבן טיבעית נסורה, מסותחת או חלקה. במקרה של שימוש באבן חלקה חייבים להיות עיצוב ועיבוד מיוחד שימנעו בוק ו/או משטחים פשוטים גדולים ו/או הנחה בנדבכים דומים חוזרים.

במקרים הבאים דרוש פרט עיצוב בקנ"מ 1:10 שיוצג בבקשה להיתר בניה:

- זיזים שלגביהם דרוש להראות פרט שילוב או תמיכה מהבנין.
- מפחחים באבן מעל 1.5 מ' רוחב שלגביהם יש להראות פרט עיצוב תמיכה של נדבך האבן שמעל הפתח.

ט. פיתוח המגרשים:

גובה הקרקע המפותחת הסופית בתח מגרש של יח"ד כלשהי לא יגבה מהקו התאורטי המתואר לעייל:

מהנקודה A של הקרקע הטבעית באמצע הגבול הגבוה וכלפי מטה בשיפוע 5% מהאופק.

מהנקודה B של הקרקע הטיבעית באמצע הגבול הנמוך וכלפי מעלה בשיפוע 10% מהניצב ועד לגובה 2 מ' מעל הקרקע הטיבעית, וזו נקודה C.

מנקודה C כלפי נקודה A בשיפוע 50% מהאופק, עד לפגישת הקו היוצא מנקודה A וזו נקודה D. הכל כמוצג בנספח מס' 2.

קירות החומכים יתוכננו בכל מתחם במלואו כיחידה תכנונית אחת על ידי אדריכל אחד ומהנדס אחד. תכנון זה יביא לידי ביטוי בבקשה להיתר הבניה הראשונה. שחוגש במתחם מסוים, ויחזור אחר כך בכל הבקשות האחרות.

קירות החמך יתוכננו על בסיס שדות בשטח מכסימלי של 25 מ"ר, כשבין שדה לשדה תהיה הפרדה אופקית, אלכסונית או אנכית. ההפרדה תהיה בגינון או בחריצה או בדרוג, כאשר מידה כלשהיא של מרכיב ההפרדה לא תפחת מ- 20 ס"מ. הקו העליון של כל שדה יהיה נמשך או בדרוג עקבי שגובה מדרגה אינו עולה על 30 ס"מ.

חומרי הבניה של קירות החמך והגדרות בהיקף המגרש יהיו בטון בעיפוי אבן טיבעית, עץ מעובד, פלדה. לגבי גדרות שחצופינה אבן יכולו המגבלות של קירות החמך בראשו של סעיף זה.

גדרות המגרשים בגבולות עם שטחים ציבוריים יבוצעו לגובה 1.0 מ' מעל הפיתוח הסופי של השטח הציבורי. הגדרות וקירות החמך יבוצעו תמיד עם גמר סופי, גם כאשר הם זמניים.

ח. חניות ומוסכים:

החניה תהיה לפי חוק התכנון והבניה, על גבי הדרכים ובתוך שטח המגרשים. פתרון החניה יהיה מלא לכל מתחם ויבוא לידי ביטוי בבקשה הראשונה להיתר בניה במתחם כלשהו.

חניה פתוחה בשטח המגרש תבנה לפי המגבלות שבסעיף (ט) לעיל.

חניה מקורה תבנה כיחידה תכנונית אחת עם הבנין בהתאם לכל מגבלות הבניה שבסעיף 8.

י. סילוק אשפה:

סילוק אשפה בשטח התוכנית יהיה במכולות שתמוקמה בשטחים הציבוריים או הפרטיים לפי הנחיית הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בכך שכלול לאשפה לפי הנחיותיה.

י.ב. מעבר חשתי:

תהיה זכות מעבר חופשית לצנרות חשתי בתוך המגרשים בחחום 2 מ' לאורך קווי הצדדים במגרשים.

י.ג. אנטנות:

תהיה לא יותר מאנטנה אחת לכל בנין ואנטנה מרכזית אחת. אנטנה זו יכולה להיות ממוקמת בשטח ציבורי או פרטי אך הקמתה מותנית בקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

י.ד. פגיעה בנוף:

בתוכנית המדידה של הבקשות להיתר בניה יסומנו העצים שגבהם מעל 3 מ' ויצוינו העצים המיועדים לעקירה. הועדה המקומית רשאית לדרוש אי עקירה של עצים בתנאי שלא תפגע בזכויות הבניה של המגרש.

י.ו. סילוק שופכין:

תנאי למתן טופס 4 ("רשות אכלוס עם השלמת הבנין") הוא ביצוע תוכנית הביוב כפי שתאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

י.ז. מניעת שפכי עפר:

- (1) עודפי עפר יועברו לאחר השפיכה שע"פ תוכנית מס' מ/במ/520 ג' או לאחר חליפי באישור מהנדסת הועדה המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - (2) בתחתי מגרשי הבניה יהיו קירות חמך. קירות אלו יבוצעו לפני תחילת ביצוע עבודות הבניה של הבנינים. לא תהיה כל שפיכת עפר אל מעבר לקירות אלו.
- היתר בניה בשלבים קודם לקיר החמך ולאחר מכן לבניין.

י.ז. ביצוע בניני ציבור:

תנאי למתן טופס 4 לבנינים שמעבר ל 20% מסך כל יחידות הדיור שע"פ התוכנית היא ביצוע מבני הציבור המופיעים בתכנית.

השטח המסומן בתשריט בקוים חומים מקבילים הוא שטח לבניני ציבור ותחולנה עליו כל מגבלות הבניה והפתוח של אזור המגורים. השימושים יהיו גני ילדים, (4 כחות) מעון יום, מועדון נוער, בית כנסת. מותר להקים בשטח זה מבנים למערכות השתיח כגון: חדרי שנאים, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר, מתקנים לאשפה וכיו"ב.

9. שטח לבניני ציבור:

במקומות המתוחמים בקו אדום יש רשות לבניה חנויות לצורך מסחר קמעוני בעיקר של חושבי השכונה. החנויות תבנה בקו בנין קדמי רגיל, אך לפניהן יש לבנות ארקה מקורה שיכול שתהיה בקו בנין קדמי 0.

10. חזית מסחרית:

השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים לסרוגין הוא שטח קרקע חקלאית.

11. קרקע חקלאית:

השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים מקבילים הוא שטח פתוח הוא שטח פתוח ציבורי ושימושו למעבר הולכי רגל, לגנים נופש וספורט ומתקניהם.

12. שטח פתוח ציבורי:

הועדה המקומית רשאית להתיר בשטח זה הקמת מבנים למערכות השתיח כגון: חדרי שנאים, חדרי מאגד מבנים לחלוקת דואר, מתקנים לאשפה וכיו"ב. הרצועות הירוקות שבגבולות התכנית מיועדות להעברת הקוים המאספים של הביוב.

13. דרכים:

חוי הדרכים יהיה כמצויין בתשריט. השטחים המסומנים בתשריט בקוים בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות. השטחים המסומנים בתשריט בקוים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים הם דרכים מבוטלות וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, יופקעו כחוק על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה.

15. חלוקה חדשה: א.

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 17 להלן.

ג. תותר סטייה של עד 2.5% בין גודל המגרש הרשום לבין גודלו בפועל.

כחילת ביצוע של התוכנית תחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך כל יחידות הדיור שעל פי התוכנית וביצוע מלא של שחי פיתוח גן ומעון יום.

16. חוקר התכנית:

17. טבלאות שטחים

טבלה מס' 1 - שטחים של מגרש המגורים
(מס' בסוגריים מציינן יח"ד דו משפחתי)

מס' מגרש	שטח		מס' יח"ד
	במ"ר	באזור קוטג'ים	
.1	660		(2)
.2	608		(2)
.3	605		(2)
.4	612		(2)
.5		1570	6
.6		1259	5
.7		1223	5
.8		1371	5
.9		2682	13
.10		1054	5
.11		1182	5
.12		1877	9
.13		1518	7
.14		1841	8
.15		1769	7
.16		1429	5
.17		2119	9
.18		1426	5

מס' יח"ד	שטח		מס' מגרש
	במ"ר	באזורים קוטג'ים	
(2)	702		.19
(2)	692		.20
(2)	692		.21
3		1043	.22
5		1206	.23
17		4024	.24
5		1090	.25
5		1514	.26
(2)	657		.27
(2)	663		.28
(2)	665		.29
(2)	801		.30
4		1299	.31
4		1278	.32
5		1364	.33
(2)	683		.34
(2)	689		.35
(2)	715		.36
(2)	698		.37
(2)	699		.38
(2)	666		.39
5		1433	.40

מס' יח"ד	שטח במ"ר		מס' מגרש
	באזור דו משפחתי	באזור קוטג'ים	
5		1441	.41
5		1090	.42
6		1450	.43
5		1481	.44
4		1077	.45
6		1537	.46
(2)	599		.47
(2)	588		.48
5		1349	.49
9		2266	.50
5		1035	.51
5		1080	.52
5		1157	.53
5		1352	.54
(2)	758		.55
(2)	724		.56
(2)	719		.57
(2)	719		.58
(2)	714		.59
(2)	705		.60
(2)	713		.61
8		1864	.62

מס' יח"ד	שטח		מס' מגרש
	במ"ר באזור דו משפחתי	באזור קוטג'ים	
5		1142	.63
5		931	.64
5		945	.65
5		1045	.66
5		1170	.67
8		2210	.68
8		1784	.69
(2)	867		.70
(2)	764		.71
(2)	774		.72
(2)	777		.73
(2)	757		.74
4		1045	.75
5		1055	.76
5		1261	.77
4		1396	.78
8		2618	.79

מס' יח"ד	שטח במ"ר		מס' מגרש
	באזור דו משפחתי	באזור קוטג'ים	
3		891	.80
5		1234	.81
5		1266	.82
10		2751	.83
310 בקוטג' 17.62 משפ'			סה"כ
372	21,685	77,500	

טבלה מס 2 - שטחים של שטחי הש.פ.צ.

שטח במ"ר	מס' מגרש
121	101
267	102
902	103
781	104
26,219	105
203	106
114	107
2,015	108
2,898	109
135	110
101	111
307	112
1,870	113
638	114
625	115
4,284	116
2,677	117
114	118
44,272	סה"כ

טבלה מס' 3 - שטחים של קרקע חקלאית

שטח במ"ר	מס' מגרש
11,105	301
2,270	302

טבלה מס' 4 - שטחים של דרכים

שטח במ"ר	מס' מגרש
3,616	401
3,601	402
12,314	403
795	404
33,033	405
53,359	סה"כ

טבלה מס' 5 - שטחי אזורים

שטח קרקע ממוצע לי"ח	אחוזים משטח התכנית	שטח במ"ר	אזור
250		77,500	מגורים קוטג'ים
350		21,685	מגורים דו משפחתי
	46.3	99,185	סה"כ מגורים
	6.2	13,375	קרקע חקלאית
	52.5	112,560	סה"כ פרטי
	20.7	44,272	ש.פ.צ
	1.9	4,024	מבני ציבור
	24.9	53,359	דרכים
	47.5	101,655	סה"כ ציבורי
	100.0	214,215	סה"כ שטח התכנית

[Handwritten signature]
זהר נאור (העיתון) ע"ד
חמעות 8, ירושלים 94283
231740, פקס: 02-259269

בעל הקרקע - דיסקינד וולף - באמצעות עו"ד זוהר נאור
המעלות 8 ירושלים
טל' - 231740

- מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים
רח' בן יהודה 34

מגיש התבנית: - דיסקינד וולף - באמצעות עו"ד זוהר נאור
המעלות 8 ירושלים
טל' - 231740

עורך התבנית: - נחמיה גורלי, אדריכל
בית הדפוס 3 גבעת שאול
ירושלים
טל' 02-513040

[Handwritten signature]



ח-37

חאריך - 5/93