

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

מרחב תכנון מקומי מסה יתודה

תכנית מס' מי/במ/771א'

(שינוי לתכנית מס' מי/במ/771 צור הדסה-הר כתרון)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/במ/771א' צור הדסה - הר כתרון, שינוי לתכנית מס' מי/במ/771 (לחלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכחב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט), ושני גליונות של נספחים כמפורט להלן:
  - (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1);
  - (ב) גליון אחד של תחכים אופייניים מס' 1 עד 4 הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
4. שטח התכנית: 3 קוים כחולים צמודים בתשריט הם גבולות התכנית. כ-214 דונם.
5. מקום התכנית: צור הדסה, החלק הצפוני של שלוחת הר כתרון, גוש 29862, חלקה 3, חלקים מחלקות 4,5,8,10 חלק מגוש 29798 שטח בין קואורדינטות אורך 158150-158860 ובין קואורדינטות רוחב 124850-125580.
6. מטרות התכנית: הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט ב-3 קווים צמודים.
7. מסדות התכנית: (א) שינוי הבינוי והפיתוח בתחומי התכנית, וקביעה מחדש של אזורי המגורים, מגרשי הבניה, צפיפות הבניה, קוי הבנין ופיתוח הקרקע.

(ב) שינוי בהתוויית הדרכים בתחום התכנית, ביסול דרכים מאושרות וקביעת דרכים חדשות.

(ג) שינוי בהגדרת המגרשים לשטחים פתוחים ציבוריים ולשטחים לבנייני ציבור.

(ד) קביעת מגרש ליעוד מסחרי.

(ה) קביעת הוראות בגין תת-חלוקה של מגרשים.

(ו) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' מי/200, (להלן: תכנית המחאר), וכן הוראות תכנית מס' מי/כמ/771א זו, למעט חיקוקים חדשים והוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

8. איזור מגורים: השטח הצבוע בתשרים בקווים אנכיים בצבע צהוב הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בפרק י"א בתכנית המתאר למעט הוראות העומדות בסתירה לחיקוקים חדשים ולהוראות המפורסות להלן: בהתאם להחלטת הול"ל מיום 1.4.93, יחידות הדיור שאושרו בתכנית זו יגרעו מ-600 יחידות הדיור שאושרו בצור הדסה בסעיף 9ב'-2 בתכנית מס' מי/כמ/2520ג'.

(א) שטחי מגרשים:

השטחים של מגרשי הבניה יהיו כמפורס בסבלה מס' 1 בסעיף 17 להלן.

(ב) חלוקת מגרשים:

תותר חלוקת מגרשים בהתאם להוראות בפרק ד' לחוק. חלוקת מגרש לתת-מגרשים תיעשה בבקשה להיתר הבניה לאותו מגרש, ובאישור הועדה המקומית. החלוקה לתת-מגרשים המפורסת בנספח הבינוי הינה מנחה בלבד, ותחלוקה בפועל תיעשה בהיתר הבניה כמפורס לעיל.

(ג) שטחי בניה:

שטח הבניה במגרשים יהיה כמפורט בסבלה מס' 1 בסעיף 17 להלן. סה"כ שטחי הבניה למגורים בתחום התכנית הוא 70,680 מ"ר. מדידת השטחים תהיה לפי תקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992, מלבד ההתייחסות לעובי קירות, שייחשבו כשטחי בניה בכל עובי שהוא. 85% משטח הבניה יהיה למגורים, ו-15% משטח הבניה יהיו שטחי שירות.

חניה מקורה על-פי תקן לא תיכלל במנין שטחי השירות האמורים לעיל.

(ד) מס' יחיד למגרש:

על כל מגרש תותר הקמת מספר יחיד כמפורט בסבלה מס' 1 בסעיף 17 להלן. יחיד אלה יוקמו בכמה בנינים, בתנאי שלא תהיינה יותר מ-2 יחיד בבנין אחד. כל שטחי העזר, לרבות שטחי עזר דירתיים, מחסנים ומוסכים, יחוו חלק בלתי-נפרד מהמבנה המכיל את יחידת המגורים.

(ה) קווי הבנין:

קווי הבנין יהיו כדלהלן:

קו בנין קדמי למגורים: 3.0 מ', כמפורט  
בנספח הבינוי.  
קו בנין צדדי למגורים: 3.0 מ' " "  
קו בנין אחורי למגורים: 5.0 מ' " "  
קו בנין קדמי וצידי לארקדות מסחר: 0.0 מ'  
קו בנין אחורי למסחר: 3.0 מ', כמפורט  
בנספח הבינוי.

קו בנין קדמי למוסכים: 0.0 מ'.  
קו בנין צדדי למוסכים, כאשר גובה המגרש לפחות 2.5 מ' מעל הדרך: 0.0 מ'.  
קו בנין צדדי למגורים לקו חלוקת מגרש לתת-מגרש: 3.0 מ'.

(ו) מרווחים בין בנינים:

המרווחים המינימליים בין בנינים באותו מגרש יהיו 6 מ'. אם בקירות נגדיים של שני בנינים לא יהיו פתחים כנגד פתחים אחרים עד

למרחק אופקי או אנכי של 2 מ' מהיסל חלון  
אחד על הקיר שמולו, יהיה המרווח המינימלי  
האמור 4 מ'.

(ז) גובה הבניינים:

גובה הבניינים יהיה 2 או 3 קומות. הבניינים  
בני 3 קומות יהיו מדורגים כך שלא תהיינה  
יותר מ-2 קומות בנקודה כלשהיא במגרש.  
גובה החילת נג רעפים לא יעבור 6.6 מ'  
מגובה הקרקע המפותחת שמתחתיו, וגובה מעקה  
גג שטוח לא יעבור 7.5 מ' מגובה הקרקע  
המפותחת שמתחתיו.

(ח) מבנה הגגות וחמרי הגמר שלהם:

הגגות יהיו שטוחים או משופעים. על גג שטוח  
לא יהיה כל מחקן או מבנה מלבד מעקה הגג  
וקולסי שמש. מתקנים ומבנים כגון דוודים,  
יציאה לגג וכיו"ב ישולבו בגגות משופעים.  
גגות שטוחים יצופו בחומרים ששיסת הביצוע  
שלהם בהנחה, כגון דיצופים, יריעות פלסטיות  
וכיו"ב. ייאסר ציפוי גג בחומרים ששיסת  
הביצוע שלהם במריחה (כגון זפת חם) או  
ביציקה (כגון אספלס) או בהתזה (כגון  
פוליאוריתן מוקצף).

(ט) חזיתות הבניינים:

חזיתות הבניינים חצופינה סיח שפריץ או אבן  
טבעית 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 בקני"מ 1:10  
שיוצג בבקשה להיתר בניה:

- זיזים שלגביהם דרוש להראות פרט שילוב או  
חמיכה מהבניין;
- מפתחים באבן מעל 1.5 מ' רוחב, שלגביהם יש  
להראות פרט עיצוב חמיכה של נדבך האבן שמעל  
הפתח.

(י) פיתוח המגרשים:

ההפרש המירבי בין מפלסי קרקע סופיים בתחום המגרש ו/או בין מגרש לדרך ו/או בין מגרש למגרש, לא יעלה על 4.0 מ'.

במידה וההפרש עולה על 4.0 מ', יש לפצל את קיר התמך למערכת קירות או מיסלעות, באופן שבו תיווצרנה מדרגות ביניים מגוננות ברוחב שלא יפחת מ-1.0 מ' בכל אחת מהן.

הקירות התומכים ו/או המיסלעות יתוכננו בכל מגרש במלואו כיחידה תכנונית אחת, על-ידי אדריכל אחד ומהנדס אחד. תכנון זה יבוא לידי ביטוי בבקשה להיתר הבניה.

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

חומרי הבניה של קירות התמך והגדרות בהיקף המגרש יהיו בציפוי אבן סבעית בעיבוד תלסיש ובשילוב עץ מעובד או ברזל. לגבי גדרות שתצופינה אבן יחולו המגבלות של קירות התמך בראשו של סעיף זה.

גדרות המגרשים בגבולות עם שטחים ציבוריים יבוצעו לגובה 1.05 מ' מעל הפיתוח הסופי של השטח הציבורי.

הגדרות וקירות התמך יבוצעו תמיד עם גמר סופי, גם כאשר הם זמניים.

(יא) חניה ומוסכים:

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

חניה פתוחה בשטח המגרש תיכנה לפי המגבלות שבסעיף (י) לעיל.

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

(יב) סילוק אשפה:

סילוק אשפה בשטח החכנית יהיה במכולות שתמוקמה בשטחים הציבוריים או הפרטיים לפי הנחיית הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בהתקנת מכולה לאשפה לפי הנחיותיה.

(יג) תשתיות:

כל התשתיות בתחום החכנית תהיינה תת-קרקעיות. לא יותרו קוי מתח ו/או סלפון עיליים. תחנות סרנספורמציה תהיינה במבנים. בתחום המגרשים תהיה זכות מעבר חופשית לצנרת תשתית בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.

(יד) אנסנה:

תהיה לא יותר מאנסנה אחת לכל בנין, ואנסנה מרכזית אחת. אנסנה זו יכולה להיות ממוקמת בשטח ציבורי או פרטי, אך הקמתה מותנית בקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

(טו) מגיעה בנוף:

בחכנית המדידה של הבקשות להיתר בניה יסומנו העצים שגבתם מעל 3 מ' ויצוינו העצים המיועדים לעקירה. הועדה המקומית רשאית לדרוש אי-עקירה של עצים, בתנאי שלא חפגע בזכויות הבניה של המגרש.

(טז) סילוק שופכין:

תנאי למתן סופס 4 (רשות איכלוס עם השלמת הבנין) הוא ביצוע חכנית הביוב כפי שתאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

(יז) פגיעת שפכי עפר:

(1) עודפי עפר יועברו לאתר השפיכה שעפ"י חכנית מס' מי/במ/520 ג' או לאתר חלופי

באישור מהנדסת הועדה המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

(2) בתחנית מגרשי הבניה יהיו קירות חמך. קירות אלה יבוצעו לפני תחילת ביצוע עבודות הבניה של הבנינים. לא תהיה כל שפיכת עפר אל מעבר לקירות אלה. היתר בניה בשלבים: קודם לקיר החמך, ולאחר מכן לבנין.

9. ביצוע בניני ציבור: (יח)

תנאי למחן טופס 4 לבנינים שמעבר ל-20% מסך כל יחידות הדיור שעפ"י התכנית, הוא ביצוע מבני הציבור המופיעים בתכנית.

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

10. שטח למסחר: השטח הצבוע בתשריט בקוים סגולים מקבילים הוא שטח למבנה מסחרי לבניית חנויות למסחר קמעוני, בעיקר של תושבי השכונה. מבנה החנויות ייבנה בקו בנין קדמי וצדי אפס (0.0), אך בחזיתו יש לבנות ארקדה מקורה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'. שטח הבניה במגרש יהיה 880 מ"ר. בשטח זה לא ייכללו הארקדות.

11. מרבץ חקלאית: השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים לסירוגין הוא שטח קרקע חקלאית.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בקוים ירוקים מקבילים הוא שטח פתוח ציבורי, ושימושו למעבר הולכי רגל, לגנים, נופש וספורט ומתקניהם. הועדה המקומית רשאית להתיר בשטח זה הקמת מבנים

למערכות תשחית כגון חדרי שנאים, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר, מתקנים לאשפה וכיו"ב. הרצועות הירוקות שבגבולות התכנית מיועדות להעברת הקווים המאספים של הביוב.

13. דרכים:

תווי הדרכים יהיה כמצוין בתשריט. השטחים המסומנים בתשריט בקווים בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות. השטחים המסומנים בתשריט בקווים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אדומים מקבילים מקוטעים הם דרכים מבוסלות, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור כמשמעותם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1985, יופקעו כחוק על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה.

15. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני 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 ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 17 להלן.

(ג) תותר ססיה של עד 2.5% בין גודל המגרש הרשום לבין גודלו בפועל.

16. תוקף התכנית:

כחחילת ביצועה של התכנית תיחשבנה עבודות הפיתוח, לרבות עבודות עפר, עבור הקמת 20% מסך



כל יחידות הדיור שעל-פי התכנית, וביצוע מלא של שתי כיתות גן ומעון יום.

17. טבלאות שטחים:

טבלה מס' 1 - שטחים של מגרשי המגורים, זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור בכל מגרש

<u>שטח בניה במ"ר</u>	<u>מס' יחיד</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
3420	18	8192	1
2470	13	4027	2
1710	9	2894	3
3040	18	4383	4
1710	9	2582	5
2880	14	3818	6
1520	8	2388	7
1900 *	10	3157	8
2880 *	14	3650	9
1900 *	10	2525	10
2280 *	12	3120	11
2280 *	12	3082	12
3230 *	17	4344	13
3420 *	18	5383	14
2280	12	3252	15
1520	8	2874	16
3040	18	4290	17
1140	6	1801	18
1900	10	2804	19
1140	6	1852	20
1330	7	2074	21
1140	6	1538	22
2280	12	3298	23
5320	28	7188	24
380	2	730	25
950	5	1578	26
2280	12	3493	27
1520	8	2077	28

טבלה מס' 1 (המשך)

<u>שטח בניה במ"ר</u>	<u>מס' יח"ר</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
3420	18	4889	29
2280	12	3071	30
2850	14	3558	31
1520	8	2285	32
380	2	725	33
<hr/>			
70,880	372	104038	סה"כ

טבלה מס' 2 - שטחים של מגרשי השטחים הציבוריים הפתוחים

<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
7059	101
208	102
7584	103
52	104
554	105
299	106
202	107
293	108
88	109
160	110
60	111
320	112
2205	113
7124	114
6443	115
<hr/>	
32849	סה"כ:

טבלה מס' 3 - שטח לבנייני ציבור

<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
4313	201

טבלה מס' 4 - שטחים של קרקע חקלאית

<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
11105	301
2270	302
-----	
13375	סה"כ:

טבלה מס' 5 - שטחים של דרכים

<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
58442	401

טבלה מס' 6 - שטח למסחר

<u>שטח בניה במ"ר</u>	<u>שטח מגרש במ"ר</u>	<u>מס' מגרש</u>
860	878	501

טבלה מס' 7 - שטחי איזורים

<u>שטח קרקע ממוצע ליח"ד</u>	<u>אחוזים משטח התכנית</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>איזור</u>
280 מ"ר	48.57	104038	מגורים
	0.41	878	מסחר
	6.24	13375	קרקע חקלאית
-----			
	55.22	118287	סה"כ פרטי:
-----			
	15.24	32649	שפ"צ
	2.01	4313	מבני ציבור
	27.53	58986	דרכים
-----			
	44.78	95928	סה"כ ציבורי:
=====			
			סה"כ שטח
	100.00	214215	התכנית:
=====			

חתימות:

בעלי הקרקע:

מ.אביב מפעלי בניה בע"מ,

ת"ד 17018 ירושלים, טל' 833886 (02)

שכון עובדים השקעות בע"מ, רח' לאונרד

דה-וינצי 21 תל-אביב, טל' 8935860 (03)

מרדכי אביב  
מפעלי בניה בע"מ

שכון עובדים השקעות בע"מ

מגישי התכנית:

מ.אביב מפעלי בניה בע"מ,

ת"ד 17018 ירושלים, טל' 833886 (02)

שכון עובדים השקעות בע"מ, רח' לאונרד

דה-וינצי 21 תל-אביב, טל' 8935860 (03)

מרדכי אביב  
מפעלי בניה בע"מ

שכון עובדים השקעות בע"מ

עורך התכנית:

אדריכל אמציה אהרנסון,

כ"ס בנובמבר 20, ירושלים, טל' 839237/8 (02)

אמציה אהרנסון

אדריכל ומתכנן ערים

תאריך: 11.10.95

