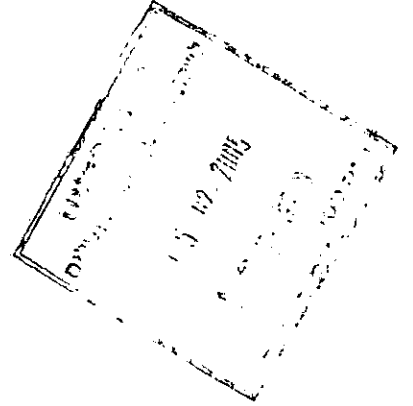


1005\*37



מחוז ירושלים

**מרחב תכנון מקומי מטה יהודה**  
**צור הדסה הר סנסן**

תכנית מפורטת מס' מי / מק / 520 / 1 / 4

תכנית מס' מי / במ / 520 / 1

תכנית מס' מי / 200

תאריך - 03/01/05  
 שם קובץ Tabazor-28-12-04.DOC.doc

עדכון מס' 6

## דברי הסבר

מטרת התכנית לשנות בנוי קיים עפ"י תכנית מבנים מדורגים וטוריים לבתים צמודי קרקע דו משפחתיים.

תכנית זו באה לענות על צרכי הישוב והשעה למבנים צמודי קרקע דו משפחתיים. אופי הבנוי מתאים יותר לטופוגרפיה של הר סנסן ומאפשר מבט טוב יותר אל הנוף משורת הבניינים לאורך כבישים 72 ו 7.

בכדי ליישם תכנית זו אנו מבקשים להתאים את ההוראות לאופי הבנוי ; להלן מטרות התכנית:  
1. איחוד וחלוקת מגרשים 112 (1233), 114 (1232), 115 (1231) ללא שינוי בשטח הכולל וללא תוספת זכויות.

2. שינוי מקום מגרש למתקנים הנדסיים בתוך תחום התכנית ללא שינוי בשטח.

3. שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הפיכת מבנה מדורג למס' מבנים צמודי קרקע דו משפחתיים סה"כ 54 מבנים (108 יח"ד) ללא שינוי בזכויות

4. שינוי קו בקווי בניין הצדיים 3מ' במקום 5מ'. (לש.ב.צ. מגרש מס' 43 וש.צ.פ. מגרש 116 בלבד).

5. שינוי הוראות בדבר מיקום החניה בחזית כך שהחניה המקורה. תהייה בקו בניין 0.00 ותקרת החניה (בטון) תשמש כהמשך החצר בקומת הכניסה. ללא שינוי בזכויות .

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מי / מק / 520 / 1 / 4  
שינוי לתכנית מתאר מי / במ / 520 / 1 שינוי לתכנית מס' מי / 200.
2. מסמכי התכנית:  
2.1. 3 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).  
2.2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט).  
2.3. נספח בינוי בקנ"מ 1:500.
3. גבולות התכנית:  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
צפון מזרח - מגרש 1709  
דרום מזרח - כביש מס' 7 וכביש מס' 72.  
צפון מערב - כביש מס' 53  
דרום - גבול תכנית מי / במ / 520 / 1 (הקו הכחול)
4. שטח התכנית:  
21,722 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית)
5. מקום התכנית:  
צור הדסה, על גבי שלוחת הר סנסן מדרום וממערב לשוב הקיים. שטח בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.  
גוש : 29877  
חלקות : 112 (1233), 113 (1610), 114 (1232), 115 (1231)  
קואורדינטות : אורך 624700 - 624450 רוחב 209275 - 208925  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתכנית בקו הכחול.
6. בעלי הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל
7. היזם:  
ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה
8. עורך התכנית:  
טיטו נ.ס. אדריכלים, בן גוריון 10, ר"ג 52573.
9. מטרות התכנית:  
9.1. איחוד וחלוקת מגרשים 112 (1233), 114 (1232), 115 (1231) ללא שינוי בשטח הכולל וללא תוספת זכויות שנקבעו בתכנית ברת תוקף מס' מי / במ / 520 / 1.  
9.2. שינוי מקום מגרש למתקנים הנדסיים בתוך תחום התכנית ללא שינוי בשטח שנקבע בתכנית ברת תוקף מס' מי / במ / 520 / 1.  
9.3. שינוי הוראות התכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י הפיכת מבנה מדורג למס' מבנים צמודי קרקע דו משפחתיים סה"כ 54 מבנים (108 יח"ד) ללא שינוי בזכויות שנקבע בתכנית ברת תוקף מס' מי / במ / 520 / 1.  
9.4. שינוי קו בקווי בניין הצדדים 3מ' במקום 5מ'. (לש.ב.צ. מגרש מס' 43 וש.צ.פ. מגרש 116 בלבד).  
9.4. שינוי הוראות בדבר מיקום החניה בחזית כך שהחניה המקורה תהיה בקו בניין 0.00 ותקרת החניה (בטון) תשמש כהמשך החצר בקומת הכניסה. ללא שינוי בזכויות שנקבע בתכנית ברת תוקף מס' מי / במ / 520 / 1.  
9.6. התכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג סימן ז' לחוק.  
9.7. הכל עפ"י סעיף 62 א' בחוק.

## 10. מצב קיים:

יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' בנינים	סה"כ יח"ד במגרש	סה"כ שטח בניה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר	שטח הניה לפי 15 מ"ר ליה"ד	* סה"כ שטח מרתפים
מדורג	112 (1233)	6564	2--8	36	3928	591	4529	540	1297.5
	114 (1232)	7874	2--8	36	4724	709	5433	540	
	115 (1231)	7188	2--8	36	4313	647	4960	540	
סה"כ		21626		108	12975	1947	14922	1620	1297.5
מתקן הנדסי	113 (1610)	96							
סה"כ שטח מגרשים		21722							

\* בנוסף לנ"ל יותרו שטחי שרות במרתף בהיקף של 10% משטחי הבניה העקריים.

## 11. מצב מוצע:

יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר	מס' בנינים	סה"כ יח"ד במגרש	סה"כ שטח בניה עקרי במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ שטחים במ"ר	סה"כ שטח הניה	סה"כ שטח מרתפים
דו משפחתי צמוד קרקע	112 /1 א	1577.94	4	8	988.0	165.2	1153.2	120.0	
	112 /2 א	1296.05	4	8	988.0	165.2	1153.2	120.0	
	112 /3 א	1146.76	4	8	853.6	137.2	990.8	120.0	
	112 /4 א	1424.73	4	8	988.0	165.2	1153.2	120.0	
	112 /5 א	1340.20	4	8	1012.4	146.0	1158.4	120.0	152.64
	112 /6 א	1343.07	4	8	853.6	137.2	990.8	120.0	
	112 /7 א	1604.92	4	8	1036.8	126.8	1163.6	120.0	305.28
	112 /8 א	1404.31	4	8	1024.6	136.4	1161.0	120.0	228.96
	112 /9 א	1605.75	4	8	853.6	137.2	990.8	120.0	
	112 /10 א	1527.08	4	8	1036.8	126.8	1163.6	120.0	305.28
	112 /11 א	1280.35	4	8	988.0	165.2	1153.2	120.0	
	112 /12 א	1120.82	4	8	853.6	137.2	990.8	120.0	
	112 /13 א	1460.94	4	8	1036.8	126.8	1163.6	120.0	305.28
115 א	591.40	2	4	460.4	74.6	535.0	60.0		
114 א *	2953.66	0	0	0	0	0	0	0	
סה"כ		21626	54	108	12975	1947	14922	1620	1297.44
מתקן הנדסי	113 א	96							
סה"כ שטח מגרשים		21722							

\* זכויות הבניה בשטח זה יעברו לשאר המגרשים באותו יעוד. מגרש זה בשלמותו יהיה בעל זיקת מעבר להולכי רגל ולכלי רכב. מגרש זה ירשם על שם הרשות המקומית.

\*\* תותר העברת זכויות בין המגרשים, לבניית דו משפחתי צמודי קרקע, ובתנאי שסה"כ הזכויות יושארו ללא שינוי.

קווי בניין ראה תשריט בינוי

12. כפיפות לתכנית: ראה בתכנית ברת תוקף מס' מי / במ / 520 / ו (ללא שינוי). במקרה של סתירה בין תכנית מי / במ / 520 / ו לבין תכנית מי / מק / 520 / ו / 4 תגברנה הוראות תכנית מי / מק / 520 / ו / 4 ז.

## 13. הוראות רישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. חניה: סה"כ מקומות חניה יהיו עפ"י התקן לעת מתן היתר הבניה ומינימום 2 מקומות חניה לכל יח"ד. תותר חניה מקורה שתבנה כהמשך מפלס הגינה בקומת הכניסה ובקו בנין 0.

15. קווי בנין: כמצוין בתשריט.

16. אופן הבינוי:

16.1. ראה נספח בנוי

16.2. מתקנים הנדסיים ראה תשריט.

16.3. תותר בניה בשלבים.

16.4. מותר שילוב מבנה החניה במרתף המבנה, ראה נספח בנוי.

17. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

18. חלל גג הרעפים יותר למגורים וגישה ע"י מדרגות פנימיות. במקרה זה - כל שטח שגובהו מעל 1.80 מ' יחשב במניין שטחים עיקריים.

19. טופס 4 יינתן לאחר השלמת התשתיות המתאימות.

20. הדרך המשרתת את יחידות הדיור (מגרש מס' 114 א') כולל התשתיות התת קרקעיות והעיליות (ניקוז, ביוב, מים, חשמל, תל"כ, תאורה וכל ההתחברויות בין יח"ד לתשתיות הציבוריות יתוכנן יבוצע וימסר לרשות המקומית באחריות ועל חשבון יזם תכנית זו. (ב.יאיר).

21. חתימות:

המועצה המקומית: מועצה אזורית מטה יהודה



המתכנן: טיטו נ.ס. אדריכלים, בן גוריון 10, ר"ג 52573

בעלים: מנהל מקרקעי ישראל

ב.יאיר  
חברה קבלנית  
לעבודות ניה בע"מ  
טלפון 02-6780374

היזם: ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה

נכתב בתאריך 28.12.04  
Taba-zor-28-12-04.DOC עדכון מס' 6  
תשריט ת.ב.ע. taba-zor-06.dwg עדכון מס' 6  
תשריט בנוי taba-zor-06.dwg עדכון מס' 6

חתימתנו על התכנית הנה לצור  
קידום הליכי התכנון בלב  
אין בה הקניית זכויות  
מחויבות להקנות זכות המ  
נשוא התכנית  
מיום 23/1/05  
תאריך

יוזב ענתבי  
ועדה מקומית  
אישור תכנון  
הועדה המקומית  
בישיבה מס' 152  
23.9.04  
מ"ר הועדה