

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 151-0128967

שינוי קווי בניין ברח' קטלב 227, צור הדסה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 151-0128967 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 267 ביום 27.11.13 התקיס לתוכנית</p> <p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה לשנות קווי בניין אחוריים וצדדיים לקווי בניין חדשים עפ"י המבנה הבנוי בפועל בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברח' קטלב 227, צור הדסה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

151-0128967

מספר התכנית

0.588 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין מונה הדפסה 8



תכנון זמין מונה הדפסה 8



תכנון זמין מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 209654

קואורדינטה Y 625145

1.5.2 תיאור מקום בישוב צור הדסה בשכונה הוותיקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	227	קטלב	צור הדסה

שכונה צור הדסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
29883	מוסדר	חלק	40	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/520 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ושאר	3543	1744	15/03/1988

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		ההוראות מתכנית מי/520/ אי ימשיכו לחול.			
מי/520 יג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית.	5324	3803	08/2004



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				נעמי רומן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נעמי רומן			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בניוי	מנחה	1:100	1	06/02/2014	רומן נעמי		06/02/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/02/2014	רומן נעמי		06/02/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	גבי הררי			צור הדסה	קטלב (1)	227	077-9334238	077-9334238	
	יובל הררי			צור הדסה	קטלב (2)	227	077-9334238	077-9334238	

חזרה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 194.

(2) כתובת: ת.ד. 194.

ינון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גבי הררי			צור הדסה	קטלב (1)	227	077-9334238	077-9334238	
יובל הררי			צור הדסה	קטלב (2)	227	077-9334238	077-9334238	

(1) כתובת: ת.ד. 194.

(2) כתובת: ת.ד. 194.



תנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמי רומן	27889		מבשרת ציון	חצב	14	02-5341923	077-4003414	noemi@nrom an-co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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 בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי הבניין, בהתאם ובכפוף למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.588



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	270		270		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה הממור 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
מגורים א'	1



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	588	100
סה"כ	588	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	587.81	100
סה"כ	587.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים עפ"י תכנית מי/520/א' ותכנית מי/520/יג'.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין עפ"י תכנית מי/520/א' ותכנית מי/520/יג' למעט: שינוי קווי הבנייה במגרש עפ"י התשריט בלבד.
ב	תנאים למתן היתרי בניה עפ"י תכנית מי/520/א' ותכנית מי/520/יג'.
ג	זכויות בניה מאושרות עפ"י תכנית מי/520/יג'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
אחורי									
צידי- ימני									
צידי- שמאלי									
מערב									
מערב הקובעת	2 (1)	10	1	25		50	220	588	1
תכנון זמין	4								

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מעל מרתף.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.1	הוראות בינוי
	עפ"י תכנית מ/520/א' ותכנית מ/520/יג'.
6.2	עיצוב אדריכלי
	עפ"י תכנית מ/520/א' ותכנית מ/520/יג'.
6.3	חניה
	עפ"י תכנית מ/520/א' ותכנית מ/520/יג'.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	עפ"י תכנית מ/520/א' ותכנית מ/520/יג'.
6.5	תשתיות
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד 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 בבצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, 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.</p>	
6.6	כתב שיפוי
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.</p>	
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.
6.8	הנחיות מיוחדות
<ol style="list-style-type: none"> השינויים בקווי הבניין יהיו נקודתיים ובהתאם לבנייה שבעטייה מוגשת התכנית. שינוי בקווי הבניין המזרחי צדדי ודרומי אחורי יחול אך ורק על הבנוי בקומת הקרקע, כפי שמצוין בתשריט ולא יכלול את הקומה מעל קומת הקרקע, באם תבנה בעתיד. למען הסר ספק, באם תבנה תוספת בקומה שמעל קומת הקרקע, תבנה התוספת במלוא היקפה, ללא חריגות מקווי הבניין, כפי שמופיעים בתכנית מ/520/א', דהיינו 4.0 מ' לכל הצדדים. על הגג השטוח שיווצר מנסיגת הקומה השנייה לתחום קווי הבניין עפ"י מ/520/א', ככל שתיבנה בעתיד קומה שנייה, יבנה גג רעפים שתחילתו מגובה פני הגג ולא מגובה פני הכרכוב המקיף את הגג. הגג יבנה בשיפוע עד לדופן הקיר של הקומה השנייה. זאת על מנת למנוע יצירת מרפסת שתיווצר כתוצאה מהנסיגה ואשר תהיה קרובה מידי למגרש 33 ותהווה מטרד ופגיעה חמורה בפרטיות דרי המגרש הגובל. במקום נמצא מדחס מיזוג אוויר אשר קירבתו היתרה למגרש המתנגד מהווה מפגע רעש לטענת המתנגד. כתנאי למתן ההיתר, מגישי הבקשה יסירו את המדחס ממקומו הנוכחי ולא יתקינו אותו, או אחר במקומו, בקיר הפונה לגבול המשותף עם מגרש 33. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: גבי הררי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	178 178 178	שם: יובל הררי שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם: גבי הררי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	178 178 178	שם: יובל הררי שם ומספר תאגיד:	תאריך: חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 8	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	שם: נעמי רומן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיטו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.
 למען חסר ספק ניצטר בוח כי אם נעשה או יעשה על דיעו הסכם

28-04-2014

בגין חשטו הכלול בתכנית, אין כוונתנו על התכנית הכרת או תודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשתן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מנחם וייס, ראש ענף תכנון
 ממ"י-מחוז ירושלים



תכנון זמין
 מונה הדפסה 8