

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0056630

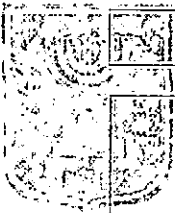
צור הדסה - שינויים במגרש 1553



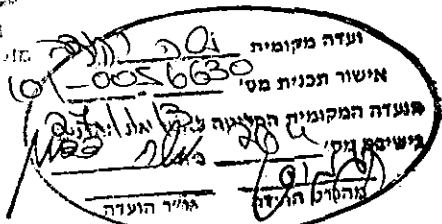
ת.ת.ן זמן  
מונה היפסה 20

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ת.ת.ן זמן  
מונה היפסה 20

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אישור תכנית מס' 101-0056630 הוועדה המקומית המליצה על אישור התוכנית בשישיס חקי מאתרס הועדה חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>



ת.ת.ן זמן  
מונה היפסה 20

<p>חתימת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חתימת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	---

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לערוך שינויים נקודתיים במגרש 1553 בצור הדסה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62/א' לחוק. הוספת שימושים למטרת מספרה, שינוי בקווי בנין ובהוראות הבינוי.



ת.מ.ן זמין  
מונה הדפסה 20



ת.מ.ן זמין  
מונה הדפסה 20



ת.מ.ן זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      צור הדסה - שינויים במגרש 1553

מספר התכנית      101-0056630

1.2 שטח התכנית      0.525 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 24/12/2013

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

לפי סעיף בחוק      א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטח יהודה

קואורדינאטה X 209083

קואורדינאטה Y 625391

1.5.2 תיאור מקום צור הדסה מגרש 1553

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור הדסה	צור הדסה	1553	

שכונה ל.ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29854	מוסדר	חלק	53	35, 45

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 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		כל יתר הוראות מ/ 520 א' ממשיכות לחול			
מ/ 520 יג	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מ/ 520 יג' ממשיכות לחול	5324	3803	26/08/2004
מ/ במ/ 520 ו	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו- כל יתר הוראות מ/ מב/ 520 ממשיכות לחול	4445	60	26/09/1996



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילנה הדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילנה הדר			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		29/12/2013	אילנה הדר		29/12/2013		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	20/07/2012	הדר אילנה		27/01/2013		לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000		26/05/2013	אילנה הדר		26/05/2013		לא

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



תנועת זמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
	יניב עמר			ירושלים	פרימו לוי	6	052-8818631		zizamar@walla.co.il
	מיכל עמר			ירושלים	פרימו לוי	6	052-8818631		zizamar@walla.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יניב עמר			ירושלים	פרימו לוי	6	052-8818631		zizamar@walla.co.il
בעלים	מיכל עמר			ירושלים	פרימו לוי	6	052-8818631		zizamar@walla.co.il
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318888	02-5318706	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי אילנה הדר	00113833		משמר השבעה	קורדובה (יצחק 1)		03-6810616	15336810616	hadar.archi@gmail.com
מודד	מורדד אלכס מורטוב	959		אשדוד	העצמאות (2)	16	08-8551173		murch@beztel.net

(1) כתובת: משמר השבעה ת.ד. 250.

(2) כתובת: אשדוד רובע הסיטי, רח' העצמאות 16/35.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבינוי התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינויים בקווי הבניה, בהוראות בניה והשימושים במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בקווי בנין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

2. שינוי של הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.

3. הוספת שימושים, למטרת מספרה (40.5 מ"ר - 15% מסך השטח הכולל המותר לבניה במגרש). עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק. במגרש המיועד בתכנית למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.525
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	עוד	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאחי				
עפ"י התכניות התקפות	+1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
עפ"י התכניות התקפות	+270			270	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר  
האמור 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'	1553



#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
מגורים א'	525	100	
	525	100	סה"כ

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	525	100
	525	100



תכנון זמין  
מונה הרפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**



ת.נ.ן זמין  
מונה הדפסה 20



ת.נ.ן זמין  
מונה הדפסה 20



ת.נ.ן זמין  
מונה הדפסה 20

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. סה"כ שטחי הבניה המותרים יהיו 220 מ"ר שטח עיקרי ו-50 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>2. תותר יחידת דיור אחת למגרש כמתואר בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.</p> <p>4. במניין שטחי השרות נכללים-ממ"ד, מחסן, חניות מקורות ומרתף.</p> <p>5. ניתן יהיה להעביר שטח עיקרי לקומת מרתף ובתנאי ששטח המרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו ובגובה שלא יעלה על 3.0 מ' ברוטו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר הקמת מרתף, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים בתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p> <p>2. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על מפלס ה-0.00 של הבניין.</p> <p>3. המרתף יבנה וישמש כחלק מיחידת המגורים העיקרית ולא יבנה כיחידה נפרדת.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תותר 4 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>מותרת חניה מקורה מחוץ למבנה העיקרי ועל גבול המגרש 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> <p>בבקשה להיתר בניה יצוינו מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, "התקנות מקומות חניה 1983" על עידכוניהן.</p>
ד	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה מירבי למבנים מוגדר ביחס למפלס הכניסה. (מפלס 0.00 ±).</p> <p>מפלס עליון של גג שטוח כולל מעקות + 8.0</p> <p>גובה שיא גג הרעפים + 9.0</p>
ה	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. תותר סטייה של עד 1.0 מ' בגובה ה- 0.00 של המגרשים.</p> <p>2. גמר המבנים: אבן ו/או טיח ו/או אלומיניום ואלמנטים ארכיטקטוניים מחומר אחר. לא יותר</p>

4.1	מגורים א'
	<p>מבנה כולל מעץ או אלומיניום.</p> <p>3. הגגות יהיו עפ"י תכנית מ/520 א': חומרי הגמר של הגגות, כולל ציפויים, הן המשופעים והן השטוחים, יהיו מחומרים ברי קיימא שאינם זפת, אספלט, סיד, צבע או חומרים בגוון שחור. תהליך אפשרות לגג קשתי מלוחות נחושת ואלמנטים ארכיטקטוניים מחומר אחר.</p> <p>4. קירות תמך לא יעלו מעבר ל 3 מ' גובה אלא בדירוג בלבד ובנסיגה של 1.5 מ'.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>כמפורט בתשריט</p>
ז	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורטת לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	מגדל מגרש	525	1553	מגורים א'	228	1	9	2	3	3	4



תכנון זמין (1) קדמי  
מונה הדפסה 20

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

הערה ברמת הטבלה:

\* לפי המסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**6. הוראות נוספות**



תב"מ זמין  
שנה הדפסה 20

**6.1 חשמל**

כל קווי החשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיים.

**6.2 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורטת לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**6.3 תשתיות**

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 בביצוע הנייל 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 איראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם 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.



תב"מ זמין  
שנה הדפסה 20

**6.4 כתב שיפוי**

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית מטה יהודה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנייל מהיזם.

**6.5 היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**



תב"מ זמין  
שנה הדפסה 20

**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.

8. חתימות



תכנון ומסחר  
מנהל תדפיסה 20

מגיש התכנית	שם: יניב עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
מגיש התכנית	שם: מיכל עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:

בעל עניין בקרקע	שם: יניב עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
-----------------	---------------------------------	------------	--------

בעל עניין בקרקע	שם: מיכל עמר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
-----------------	---------------------------------	------------	--------



תכנון ומסחר  
מנהל תדפיסה 20

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101787	סוג: בעלים	תאריך:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 30-12-13

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאום בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל הודות ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהודותינו עם התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות בלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מנכ"ס וייס, ראש ענף תכנון  
מס' 12-01-2014



תכנון ומסחר  
מנהל תדפיסה 20