

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 151-0116145

צור הדסה הר כיתרון חלקות 54-55, ניווד זכויות בניה בין חלקות.

ירושלים

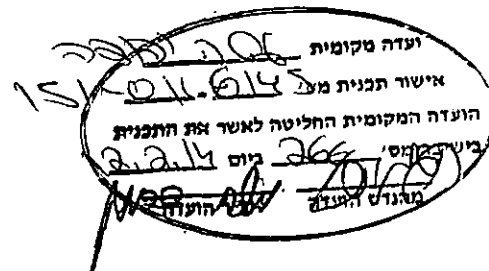
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה לבצע הרחבת יחידת דיור במרתף של הבניין הקיים בחלקה 55 במגרש 31. מטרת התכנית להעביר זכויות בניה מחלקה 54 במגרש 31, לחלקה 55 וכן שינוי בקו הבנין הצפוני בחלקה 55 לבניית פרגולה.



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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

צור הדסה הר כיתרון חלקות 54-55, ניווד זכויות בניה בין חלקות.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

151-0116145 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.916 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 4, 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 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

208462 קואורדינטה X

625187 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 54, 55 בגוש 29842

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צור הדסה	מרווה		

שכונה הר כיתרון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29842	מוסדר	חלק	54-55	

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 8

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/במ/ 771 / א	שינוי	השינוי מבטא רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4349	403	16/11/1995

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות התכנית מי/במ/ א/771 ממשיכות לחול.			



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				נמרוד איתן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נמרוד איתן			תשריט מצב מוצע	כן
הוראות בינוי	מחייב		13	27/05/2013	נמרוד איתן		11/06/2013	הוראות התוכנית	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:250	1	27/05/2013	איתן נמרוד		11/06/2013	נספח חישוב שטחים	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:100	1	27/05/2013	איתן נמרוד		11/06/2013	נספח בינוי	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

תקנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הדס פרושאור			צור הדסה	יסמין	262	02-5332092	02-5332092	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הדס פרושאור			צור הדסה	יסמין	262	02-5332092	02-5332092	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	הדס פרושאור			צור הדסה	יסמין	262	02-5332092	02-5332092	
חוכר	רון פרושאור			צור הדסה	יסמין	262	02-5332092	02-5332092	

תקנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נמרוד איתן	101774	מייקל שוורץ אדריכלים	ירושלים	השיירות	1	02-5661622	02-5635520	office@msar chts.com

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 והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ניוד שטחי בניה בין חלקות ושינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הפחתת 80 מ"ר מזכויות הבניה בחלקה 54.

ב. תוספת 80 מ"ר לזכויות הבניה בחלקה 55.

ג. קביעת קווי בנין בחלקה 55 לפי תשריט.

ד. הוראות להרחבת קומת מרתף לפי נספח בינוי.

ה. הוראות לבניית פרגולה לפי נספח בינוי.

ו. מתן תנאים להוצאת היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.916

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	55, 54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	916	100
סה"כ	916	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	917.03	100
סה"כ	917.03	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים עפ"י תכנית מ/במ/771/א	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								ציד- שמאל	ציד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות
תכנון זמין	(3)	(3)	1	2	7.5	(2) 4	2	76.34	300	(1)	(1)	(1) 45	(1) 255	393	54	מגורים א'	
מונה הדפסה 8	(3)	(3)	1	2	7.5	(2) 4	2	35.18	87.95	460	14.35	77.14	44.36	323.07	523	55	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(3)	54	מגורים א'	מגורים א'	(3)	(3)
(3)	55	מגורים א'	מגורים א'	(3)	(3)

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:

* בהתאם להוראות תב"ע מ/במ/771/א החלוקה לשטחים מעל מפלס לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת אינה מפורטת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) * בהתאם להוראות תב"ע מ/במ/771/א החלוקה לשטחים מעל מפלס לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת אינה מפורטת..

(2) (יח"ד לדונם נטו).

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

6.1 שיפוי הועדה

מגיש התוכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תוכנית זו, ויחתום כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.

6.2 עבודות תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או תכנון זמין תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי 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.

6.3 פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ? 1970.

6.4 חלחול ומי נגר

ייתרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.5 עיצוב אדריכלי

היכן שיש חיפוי אבן הוא יבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6.6 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.8 חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.9 תשתיות

בתכנית תקבענה הוראות המבטיחות את מזעור ההשלכות הסביבתיות ממעבר תשתיות הנדסיות בתחום שטח.

ראו נספח בסוף הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	הדס פרושאור שם ומספר תאגיד:		8/5/14
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	הדס פרושאור שם ומספר תאגיד:		8/5/14
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	הדס פרושאור שם ומספר תאגיד:	חוכר	8/5/14
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	רון פרושאור שם ומספר תאגיד:	חוכר	8/5/14
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נמרוד איתן שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	8/5/14



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

MSA

מייקל שוורץ אדריכלים
אדריכלות, תכנון ערים ועיצוב
Michael Schwartz & Associates
ARCHITECTURE | URBAN PLANNING | DESIGN

TEL 972-(0)2-5661622
POB 8686 Jerusalem 9106602

FAX 972-(0)2-5635520
ת.ד. 8686 ירושלים 9106602

office@msarchts.com

www.msarchts.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8