

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0133256

מק/245 ה' קבוץ צרעה תכנית חלוקה באזור המגורים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

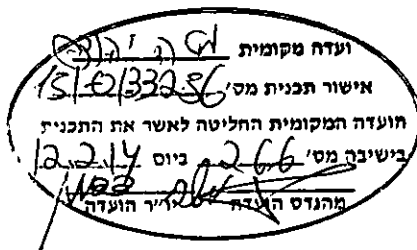
תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



משרד התכנון
והבנייה



דברי הסבר לתכנית

לקיבוץ צרעה שטח מגורים מאושר בהיקף של כ-324 דונם לפי תכניות בתוקף. בתיאום עם הועדה המקומית מטה יהודה, הוגש ואושר לאחרונה תשריט חלוקה לאזור המגורים. התכנית המוצעת מתבססת על חלוקה זו וקובעת קווי בנין עבור המגרשים בכל אזור המגורים, וכן הנחיות בינוי ותנאים נוספים לפי דרישת הועדה המקומית. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/245 ה' קבוץ צרעה תכנית חלוקה באזור המגורים



151-0133256

מספר התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

324.102 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

197000 קואורדינאטה X

630000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור המגורים והקהילה בקיבוץ צרעה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5184	מוסדר	חלק	10	
5185	מוסדר	חלק		5, 7-8
5187	מוסדר	חלק		6
5188	מוסדר	חלק	4-5	1, 3, 6, 8, 10
5189	מוסדר	חלק		10

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
מ/200	פירוט	תכנית זו מפרטת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מ/245	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/245 ממשיכות לחול.	2678	742	11/12/1980
מ/245 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/245 א ממשיכות לחול.	3237	3168	11/08/1985



ת.ת. 18



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי הראל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אורי הראל			תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח *	רקע	1:1000	1	07/10/2014	אורי הראל		08/10/2014	נספח תשריט חלוקה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1:1250	1	13/08/2014	אורי הראל		17/08/2014	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	06/04/2014	אורי הראל		12/10/2014		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

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
מזכיר	זאב רוזנר		קיבוץ צרעה	צרעה	(1)		02-9908334	02-9908565	mkehila@tzora.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שמשון.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
זאב רוזנר		קיבוץ צרעה	צרעה	(1)		02-9908334	02-9908565	mkehila@tzora.co.il

(1) כתובת: ד.ג. שמשון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

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	אורי הראל	104758	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(1)		03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עופר קוקוס	701	אבסולוט מדידות	יבנה	(2)		08-9427224	08-9427225	head_office @absolute.co

(1) כתובת: ת.ד. 25256.

(2) כתובת: ת.ד. 586.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה

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

קביעת קווי בנין והנחיות בינוי.

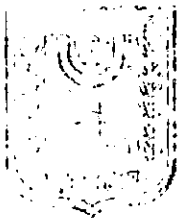
2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קווי בנין.

ב. קביעת הנחיות בינוי.



ועדה תכנון ובניה



ועדה תכנון ובניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	324.102
------------------	---------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	311 - 161,159 - 1
מתקנים הנדסיים	160

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	323,637.64	99.86
מתקני מים	464.34	0.14
סה"כ	324,101.98	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	323,637.65	99.86
מתקנים הנדסיים	464.34	0.14
סה"כ	324,101.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים עפ"י תכניות מפורטות מאושרות: מי/245, מי/245/א'.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	בתחום התכנית יחולו הוראות תכניות מפורטות מי/245, מי/245/א' ומשי/1/3, למעט הוראות שלהלן:
ב	גגות
	<p>1. גובה מירבי של מבנה מגורים חדש בעל גג שטוח יהיה עד 7.5 מ' בלבד, ובגג משופע 9 מ' בלבד, מדוד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה ועד שיא הגג.</p> <p>2. הנחיה זו חלה גם לגבי תוספת קומה למבנה קיים בן קומה אחת. סטייה מהנחיה זו תחשב כסטייה ניכרת, למעט האמור להלן.</p> <p>3. תותר חריגה מהנחיה זו עבור מבנים קיימים בני שתי קומות ומעלה בעת הפקדת תכנית זו.</p> <p>4. במקרה של תוספת למבנה קיים בן שתי קומות ומעלה בעת הפקדת התכנית, ניתן יהיה לאשר לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית חריגה מהנחיה זו, בתנאי שהתוספת לא תחרוג משיא הגובה של הגג הקיים.</p> <p>5. מתקנים על גבי הגג, כגון אנטנות יוכלו לבלוט עד 2 מ' מעל שיא הגג. הבליטה תותר גם עבור מסתורי דודים בגג שטוח בלבד, בעוד שבגגות משופעים יוסתרו הדודים בתוך חלל הגג.</p>
ג	קווי בניין
	<p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י הסימון בתשריט של תכנית זו, למעט מבנים קיימים בעת הפקדת התכנית.</p> <p>2. יותרו מחסנים במבנים נפרדים בקו בניין צדדי ואחורי 0 (אפס) מ', בהסכמת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. בבנייה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בניין צדדי 0 (אפס) מ'.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	כל השימושים עפ"י תכנית משי/1/3 ותכנית מי/200.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	כל ההוראות עפ"י תכנית משי/1/3 ותכנית מי/200.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	7.5									
				1	2							1 - 159 161 - 308	מגורים א'		
												160	מתקנים הנדסיים		

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:

- (1) קווי בנין לפי סימון בתשריט.
- (2) לגבי קווי בנין למבנים קיימים, מחסנים ובנייה טורית - ר' סעיף 4.1.2 ג' לעיל.
- (3) הקמת מתקנים כגון אנטנות, תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן ולהנחיה בסעיף 4.1.2 ג'(5).
- (4) תותר חריגה ממגבלת מסי הקומות עבור מבנים קיימת בעת הפקדת תכנית זו.
- (5) גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו.
- (6) תותר בניית מצללות בחריגה של עד 40% מקו בנין צידי ואחורי.
- (7) גובה מבנים באזורי המגורים מתייחס לגובה מעקה חג במבנה עם גג שטוח. במבנים עם גגות רעפים יותר גובה 9 מ'.
- (8) לגבי חריגה ממגבלת הגובה במבנים קיימים - ר' סעיף 4.1.2 ב' לעיל.
- (9) זכויות הבניה הינן לפי תכנית מ/200
- (10) כל הזכויות וההוראות לגבי מתקנים הנדסיים לפי תכניות מש/1 ו-מ/200

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.</p> <p>2. גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלף) או אבן מרובעת בהירה.</p> <p>3. יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 25% מכלל שטח החזיתות.</p> <p>4. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.</p> <p>5. שיפועי גגות רעפים יהיו בשיפוע 40% והם ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.</p> <p>6. צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.</p> <p>7. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגלוונת.</p> <p>8. על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.</p> <p>9. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.</p> <p>10. מחסנים שייבנו כמבנה נפרד יהיו בגמר קירות חוץ כמתואר לעיל או יחופו בעץ בכל החזיתות.</p>	
6.2	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור/העתקה/עקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה שלהלן:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לשימור/העתקה/עקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות, עפ"י סעיף 89 לחוק.</p> <p>יש לנטוע עצים חדשים במקום אלו שיש לעקור.</p>	
6.3	תשתיות
<p>בעלי הזכויות החוכרים במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או 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 הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י מהנדס הועדה 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, כבל חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	
6.4	כתב שיפוי
<p>1. מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.</p>	

6.5 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.



.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך 10 שנים מיום אישורה	
-------------------------	--



המטה הכללי
19



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: זאב רוזנר	סוג:	תאריך: 24.10.14
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ צרעה 570007716		חתימה: 
יזם	שם: זאב רוזנר	סוג:	תאריך: 24.6.14
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ צרעה 570007716		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם: אורי הראל	סוג: עורך ראשי	תאריך: 12.10.14
	שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים 511536575		חתימה: 

מתכננים בע"מ



ונכון זמין
מונה הדפסה 13

יין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שוו תחילה כמופה אישור רשויות התכנון המוסמכות. יין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר שטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים ויזון, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח נדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל הוצע ועפ"י כל דין. מען הסר ספק ייבחר בוח פו אם יעשה או יעשה על ידנו הסכם

26-10-2014

יין השטח הכלול בתכנית אין ברותימתנו על התכנית הכרה או ידאח בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל יפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

מונחם וייט, ראש ענף תכנון
ממ"י-מנחה ירושלים



מונה הדפסה 13