

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0993584

הגדלת זכויות בניה במגרש למגורים חוגלה 13 צור הדסה

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במגרש המכיל בית דו משפחתי.
יזם התכנית הוא הבעלים של חצי דו משפחתי המהווה חלק מהמגרש.
התכנית תוסיף 7% שטחי בניה למגורים ובנוסף שטחי שרות לאנשים עם מוגבלות ותוספת מעלון להנגשה לאנשים עם מוגבלות.
סה"כ התוספת העיקרית 33.60 מ"ר למבנים 13 ו- 11 ביחד.
מבנה 13 - תוספת שטח עיקרי 16.80 מ"ר + 19.00 מ"ר 5% הנגשה לבעלי מוגבלויות
סה"כ תוספת שטח עיקרי למבנה 13 = 35.80 מ"ר
סה"כ תוספת שטח שירות = 6.30 מ"ר.
מבנה 11 - תוספת שטח עיקרי 16.80 מ"ר
שינוי בקו בנין צידי מערבי מ- 3.00 מ' ל- 0.00 חלקי
שינוי בקו בנין אחורי דרומי מ- 4.00 מ' ל- 0.60 מ' חלקי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה במגרש למגורים חוגלה 13 צור הדסה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-0993584 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.480 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	209604
קואורדינאטה Y	624214

1.5.2 תיאור מקום

חוגלה 13

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: צור הדסה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			צור הדסה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30782	מוסדר	חלק	79	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2018		4244	8037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0305631. הוראות תכנית 151-0305631 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0305631
27/12/2018		4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
25/11/2003		893	5247	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 520 / ט רק בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	החלפה	מי/ 520 / ט



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת מנקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת מנקין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 22 06/01/2022	אסנת מנקין	05/01/2022	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		17: 22 22/07/2021	אסנת מנקין	22/07/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמיר רוט			צור הדסה	(1)	13	050-6971819		amir.roth33@gmail.com
	פרטי	רוני רוט			צור הדסה	(1)	13			
	פרטי	מיטל בסון			ירושלים	(2)				maytal250@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוגלה 13 צור הדסה.

(2) כתובת: ת.ד 1870, ירושלים 9101702.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר רוט			צור הדסה	(1)	13	050-6971819		amir.roth33@gmail.com
פרטי	רוני רוט			צור הדסה	(1)	13			

(1) כתובת: חוגלה 13 צור הדסה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אמיר רוט				צור הדסה	(1)	13	050-6971819		amir.roth33@gmail.com
בעלים	רוני רוט				צור הדסה	(1)	13			
חוכר	מיטל בסון				ירושלים	(2)				maytal250@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

(1) כתובת: חוגלה 13 צור הדסה.

(2) כתובת: ת.ד. 1870, ירושלים 9101702.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת מנקין	118258	אסנת מנקין אדריכלית	נחושה	נחושה (1)		08-9750105		osnat.menkin@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארוה	894	מ.ח. הנדסת מדידות בע"מ	טייבה	(2)		09-7990140	09-7990148	mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 71.

(2) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוספת שטחי בניה במפלס המרתף ותוספת מעלון להנגשה לבעלי מוגבלויות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות בינוי.
- ב. קביעת קווי בניין.
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ד. תוספת שטח.
- ה. הגדלת שטח המרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	807	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	807

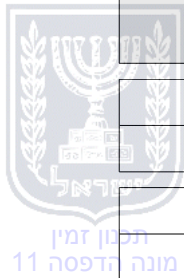
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	480.59	100
סה"כ	480.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	480.59	100
סה"כ	480.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א' תומכי תיירות כגון: גלריות, סדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א', לפי תכנית מי/520 ט' ומיועד לבניית בית דו משפחתי צמוד קרקע.</p> <p>2. מספר יח"ד, שטחי הבניה הכוללים ומס. הקומות יהיו על פי הטבלה שלהלן לאזור מגורים א' בסעיף 5. במנין שטחי הבניה העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט: מרחב מוגן דירתי מינימלי ע"פ התקן, מבואת כניסה בשטח עד 25 מ"ר ליחידה (במידה ומשרתת מספר יח"ד), וחניה מקורה בשטח 18 מ"ר ליחידה, אם חניה כזו אפשרית.</p> <p>3. גובה נטו של המרתף 2.2 מ'. ציון מספר הקומות שמתחת/מעל מפלס 0.00 בטבלה אינו כולל את קומת המרתף/החניה המקורה.</p> <p>4. קווי הבנין למגרש: כמצויין בנספחי הבינוי. שינוי קו בנין צידי מערבי מ- 3.00 מ' לקו בנין 0 בחלקו. שינוי קו בנין אחורי דרומי מ- 4.00 מ' לקו בנין 0 בחלקו.</p> <p>5. חניה מקורה יכולה שתחרוג מקווי בנין אלה.</p> <p>6. הקירות התומכים של המגרשים התחתונים הפונים לכיוון השטחים הפתוחים, יבנו על פי פרט וסוג אבן אחידים.</p> <p>7. הנחיות לגבי פרטי גימור:</p> <p>א) כל חזיתות המבנים תהיינה בנויות באבן מסותת בלפחות 70% מהמעטפת החיצונית, והיתרה יכול שתהא בחומרים נוספים או בעיבוד אבן אחר.</p> <p>ב) הגגות יהיו גגות רעפים ו/או שטוחים. לא יותרו ארגזי רוח מעץ.</p> <p>ג) המבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יורשה שימוש מינימלי בקורות של בטון חשוף, מתכת, או חומרים אחרים למזוזות וקורות של פתחים, וכן לפרטי בניין מסויימים כגון תקרות של מרפסות. סוג העיבוד של האבן, יקבע בהנחיות ספציפיות שינתנו לפני הגשת היתר הבניה ויקבעו בהתאם למיקום המבנה בשכונה על ידי מגיש התכנית.</p> <p>8. החניה בשטח המגרשים יכול שתהא חניה תת קרקעית או מקורה, בחלקה או במלואה.</p> <p>9. בקירות מבני מגורים על קו בנין 0 והגובלים במגרשי מגורים אחרים לא תותר בנית פתחים, אלא בנסיגה של 60 ס"מ מגבול מגרש.</p> <p>10. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א) ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות בלבד ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>ב) שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג) תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות כפרית בלבד.</p>

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
(1)	(1)	10.5	1	55	16.8	36.3	12	133.33	480	13	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	10.5	1	55	16.8	30	12	133.33	480	11		מגורים א'
(1)	(1)	10.5	2	55	33.6	66.3	24	266.66	480		<סך הכל>	מגורים א'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ 2 יח"ד במגרש.

שטח שרות תת קרקע לבנין 13 כולל שטח שרות שהתווסף מתוקף תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

בהתאם לנספח הבינוי.

6.2 תשתיות

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו 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 הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן 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 תנאים למתן היתרי בניה

הסכמת שכנים לבינוי בקו בנין 0

6.4 כתב שיפוי

מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
711	שלב א	הסכמת שכנים
712	שלב ב	הוצאת היתר בניה לכל מבנה למימוש תוספת זכויות הבנייה

7.2 מימוש התכנית

ביצוע תכנית זו יהיה מיד לאחר אישורה