

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0741397

חלוקת מגרשים 403-ו-281 ותוספת זכויות באבן ספיר



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2020

להפקיד את התכנית

11/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית קיים במגרשים 281 ו-403 עפ"י תוכנית מי/838 אשר קבעה בתחומה יעודי קרקע לשטח ציבורי פתוח ומגורים.

בתחום התוכנית קיים מבנה בהיתר בניה תיק מס' 85/6/2,

התוכנית עוסקת בשינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ואזור חקלאי בזכויות מוגבלות ליעוד מגורים אי' ושצ"פ. כמו כן התכנית מציעה חלוקה תכנונית חדשה ל-3 תאי שטח ותוספת יחידת דיור בתאי שטח 144 ו-151



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרשים 403-1281 ותוספת זכויות באבן ספיר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

151-0741397 מספר התכנית

2.241 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה, ירושלים

212525 קואורדינאטה X

630350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 281 ו-403 בישוב אבן ספיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן ספיר

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מגרש 281 ו-403 באבן ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31396	לא מוסדר	חלק	139, 144, 151	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/838	403, 281

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2018	4635	8054	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	151-0387068
15/11/1979	284	2578	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 200
04/09/2007	4263	5713	תוכנית זו מחליפה את תוכנית מי/838 בתחומה	החלפה	מי/ 838



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שחר בן חמו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שחר בן חמו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה בינוי, מספר הקומות מעל ומתחת לקרקע.	15: 34 24/02/2021	שחר בן חמו	24/02/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	סקר עצים	13: 33 11/02/2021	שחר בן חמו	10/02/2021	2	1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	13: 42 11/02/2021	שחר בן חמו	10/02/2021	1	1: 100	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 55 15/12/2020	שחר בן חמו	27/03/2019		1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, מטה יהודה מועצה אזורית		מטה יהודה	בית שמש	(1)		02-6259441		
	פרטי	אליהו חנה			אבן ספיר	שוהם		02-6259441		
	פרטי	אליהו ראובן			אבן ספיר	שוהם		02-6259441		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי הר טוב ד.ג.שמשון 9970000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחר בן חמו	8094503	שחר אדריכלים	בית שמש	יונה בן אמיתי	31	02-9925500		nechami@sh achararchitec ts.com
	מודד	סברי בדארנה	1064	מודד מוסמך	סחינין	(1)		052-6232035		
	יועץ תחבורה	סברי בדארנה	5599911		אבן ספיר	(2)		02-6446735		

(1) כתובת: 30810.

(2) כתובת: אבן ספיר 39.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד וחלוקה תכנונית חלקות 139, 144, 151.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי א לשטח ציבורי פתוח.
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים א'.
3. שינוי יעוד משטח חקלאי א' לשטח מגורים א'.
4. קביעת תאי שטח חדשים.
5. קביעת קווי בניין חדשים.
6. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.
7. קביעת מספר יחידות דיור, מס' קומות וגובה הבינוי.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלביות ביצוע.
9. שמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	151, 144, 139
שטח ציבורי פתוח	146, 145

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	151
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	146, 145
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	151
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	145
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	146
מבנה להריסה 2	מגורים א'	139

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	40.06	1.79
איזור חקלאי בזכויות מוגבלות	917.5	40.90
דרך משולבת	69.99	3.12
שטח ציבורי פתוח	1,215.65	54.19
סה"כ	2,243.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,819.42	81.17
שטח ציבורי פתוח	422.2	18.83
סה"כ	2,241.63	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על כל המגרש.</p>	
<p>ב גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המבנים הקיימים בתא שטח 139 יהיה גובה מותר לבניה במגרש זה. בתאי שטח 144 ו-151 גובה שיא גג רעפים לא יעלה על 8 מ' ומעקה גג שטוח 6.45 מ'.</p>	
<p>ג גגות</p> <p>גגות המבנים יהיו גגות משופעים מחופי רעפים. שטח גג הרעפים לא יפחת מ 40% משטח הקומה העליונה. שיפוע הרעפים לא יעלה על 35%, קולטי שמש יהיו צמודים לגג הרעפים והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. על גג שטוח יותקן מחסה לא מקורה עם 3 קירות בלבד באופי המבנה לדודי שמש, קולטים ומערכות מיזוג בגובה של לא מעל 2 מ'.</p>	
<p>ד חניה</p> <p>חניה תתאפשר בתחום תא שטח בלבד.</p>	
<p>ה הוראות פיתוח</p> <p>ביצוע קירות תמך: גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0 מ' מקצה גובהו של קיר התמך הקודם. במקרים שבהם הפרש הגובה עולה על 3.0 מ' יבוצע קיר תמך נוסף בדירוג של 1.5 מ' לפחות.</p>	
<p>ו סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבנייה המירבי כמצויין בהוראות התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי כמצויין בהוראות התוכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ג. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>ד. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>	
<p>ז קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p>	
<p>ח תנאים למתן היתרי בניה</p>	

4.1	מגורים א'
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת ממנה ייגזר ההיתר, הכוללת בין השאר את מפלסי הכניסה של הבניינים. פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש, כולל גובהי קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות וחניה.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית מספר כלי רכב עפ"י הוראות התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה במגרשים שבאזור מגורים א' הוא הכנת תכנית מפורטת לפתרון הביוב. קו הביוב המתוכנן יחובר למאסף הביוב שיקבע ע"י משרד הבריאות. תכניות אלו יאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח לבניה.</p>
ט	<p>תשתיות</p> <p>תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
י	<p>עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל חפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאחר קבלת אישור פקיד היערות.</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק.</p>
יב	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה יותר ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני צל לרווחת הציבור.	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>ביצוע קירות תמך : גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0 מ' מקצה גובהו של קיר התמך הקודם. במקרים שבהם הפרש הגובה עולה על 3.0 מ' יבוצע קיר תמך נוסף בדירוג של 1.5 מ' לפחות.</p>	א
<p>תשתיות</p> <p>יותר במגרש מעבר קו תשתית ציבורית כגון ניקוז , מים, ביוב, חשמל ותקשורת ובתנאי שיהיו תת קרקעיים.</p>	ב
<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים דקים זוגיים בצבע אדום הוא שטח שצ"פ עם זיקת הנאה לתא שטח 139 להולכי רגל.</p>	ג



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד												
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת																	
						שרות						עיקרי											
קדמי	2	6.45 (1)	1	45	350	70	955.46	1	139	מגורים	א'												
אחורי												2	6.45 (1)	1	45	300	22	278	426.85	1	144	מגורים	א'
צידדי- שמאלי																							
צידדי- ימני	2	6.45 (1)	1	45	300	22	278	416.85	1	151	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה זה מתייחס לגג שטוח בהתאם לנספח הבינוי. גובה המקסימאלי בגג רעפים לא יעלה על 8 מטר..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	1. כל מבנה יבנה בהינף אחד. 2. תוכנית מפורטת לפתרון ביוב. 3. העתקת שביל הגישה לשטח זיקת הנאה.
2	היתר אכלוס	ביצוע תוכנית ביוב בפועל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 7 שנים מיום אישורה.

