

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/מק/253/ה'

שם תוכנית: שינוי קוי בניין אביעזר מגרש 218

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מקום התכנית הינו מגרש 218 במושב אביעזר עפ"י תכנית מי/במ/253ב'.
במגרש נמצא בית אשר חלק ממנו חורגים בקווי הבניין הקיימים.
התכנית מבקשת לשנות את קווי הבניין בחזית צדדית הצפון מערבית עד קו מגרש 0 ועד 3.64 מ'
בחזית קדמית דרום מערבית כמפורט בתשריט.
כמו כן התכנית מחייבת הריסת גדרות ומבנים הנמצאים בחוץ מגבולות המגרש כתנאי לקבלת היתר
בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי קווי בניין אביעזר מגרש 218
	1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	מי/מק/253/ה'
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	2
		תאריך עדכון המהדורה	21.04.2013
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכני	• כן • ועדה מקומית
		לפי סעיף בחוק	• 62 א(א) סעיף קטן __, 62 א(ג)
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינטה X 201850
קואורדינטה Y 621240

1.5.2 תיאור מקום אביעזר מגרש 218

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מטה יהודה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות אביעזר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34288	• רישום בשטח לא מוסדר	• חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/253ב'	218/34288

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/253ב'	• שינוי/כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מס' מי/במ/253ב' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מי/במ/253ב' ממשיכות לחול.	י.פ. 3997	שנה לועזית 23/4/1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		גאורגי שפיטלניק	13.05.2013	לא רלוונטי	12	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		גאורגי שפיטלניק	21.04.2013	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תשריט התוכנית
		שרלי שילון	3.03.2011	1	לא רלוונטי	1:100	מנחה	נספח מסי 1

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	ערן אברהם	038948345				אביעזר, 218		057-7571468			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ערן אברהם	038948345				אביעזר, 218		057-7571468		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	הקרן הקיימת לישראל			מנהל מקרקעין לישראל			רח' יפו, 216, ירושלים	02-5318888		
• חוכר	ערן אברהם בת חן אברהם	038948345 033498825				אביעזר, 218 אביעזר, 218			057-7571468	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	306433087	66119			הרטוב, 10/24, בית שמש		050-8590318	072-2366011	Georghsh.architect@gmail.com
• מודד	אלקסיי מורטוב	307040618	959			עצמאות, 16/35, אשדוד	08-8551173	050-4505105	08-8551173	murch@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1 שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי קווי בניין עפ"י המוצע בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

0.695

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	200		-	200	מ"ר	מגורים
	1		-	1	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	מבנה/ גדר/ מדרגות להריסה		
			מבנה, גדרות המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים להריסה	1	מגורים א'
			מבנה, גדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה	10	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
75.1	508	אזור מגורים א	75.1	508	אזור מגורים א	
13.8	96	דרך קיימת	13.8	96	דרך קיימת	
11.1	91	דרך שרות	11.1	91	דרך שרות	
100%	695	סה"כ	100%	695	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
א. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מרביים.	א.
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.	
ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.	
<p>1) תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2) הגשת תכנון מפורטת לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3) תאום תשתיות עם מהנדס המועצה המקומית 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 מרכזיים 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 על חשבון מגישי התכנית.</p>	ב.
הבניין / הגדר / המבנה חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב/כתום בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר, בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם בלבד.	ג.
<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>2. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	ד.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך	א.
הוראות	4.2.2
ע"י תכנית מס' מי/מב/253/ב'	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי								
			שרות	עיקרי										
מגורים א'	1	597		200		**			1	40				

הערות לטבלה:

- * שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, לרבות שטחי מדרגות, חלל גג הרעפים בגובה 2.2 מ' ומלה, מרפסות מקורות, חנייה מקורה, קומת מרתף, ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. (ראה הוראות לתכנית מס' מי/במ/253/ב', סוף 11א).
- ** גובה מרבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי נמוך היותר. גובה מירבי של בנין עם גגות משופעות לא יעלה על 6.5 מ' מפני קרקע טבעית או סופית עד תחילת שפוע של גג רעפים. הגובה המרוצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה של גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'. (ראה הוראות לתכנית מס' מי/במ/253/ב', סוף 11ד).
- * הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1990. מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא 411.50 כמצויין בנספח מס' 1 וקיים בשטח.

6. הוראות נוספות

6.1 פסולת בנין:
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
6.2 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.3 עבודות תשתיות
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתיות 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 התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרום לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח.
6.4 שיפוי הועדה
מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.
6.5 חשמל
א. תנאי למתן היתר בנייה – תאום ואישור בכתב מחברת חשמל מחוז ירושלים. ב. תשתיות קיימות: במגרש וסמוך לגבולותיו ישנם קווי חשמל עיליים של חח"י. יזם הפרוייקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכו') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז ירושלים.
6.6 הלחל מי נגר
ייוותרו 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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
6.7 חיזוק מבנים בתאום לתמ"א 38
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. 1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008). 4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

ג.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת גדרות בחוץ לחלקה	

7.2 מימוש התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות לניגוד מחכמת או לכל מעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונתחם עמנו הקדם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תנאי וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצה"ב בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיר זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דין.

נמליה אברהם ערן
ממ"י - מחוז ירושלים

10-06-2013

מיד מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ערן אברהם תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: 	תאריך: 29/5/13 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: גאורגי שפיטלניק תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 29.5.13 מספר תאגיד: 56118
יזם בפועל	שם: ערן אברהם תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 29/5/13 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: הקרן הקיימת לישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: ערן אברהם תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 29/5/13 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: בת חן אברהם תאגיד:	חתימה: 	תאריך: 29/5/13 מספר תאגיד: