

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1055284

תוספת שטחי בניה בחלק ממגרשי ההרחבה באבן ספיר



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

תכנית זו נועדה להוסיף שטח בניה עיקרי ושרות תת קרקעי ל-31 מגרשים בהרחבה במושב אבן ספיר מעבר למותר עפ"י תכנית מי/838. כמפורט:
תוספת זכויות בניה כ-7% משטח המגרש או 50 מ"ר (עפ"י הנמוך מבניהם) לפי סעיף 62 א (א) 17.
תוספת שטחי שרות בשטח של 30 מ"ר תת קרקעיים לפי סעיף 62 א (א) 15.
קביעת ושינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בניה בחלק ממגרשי ההרחבה באבן ספיר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

151-1055284 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

15,235 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
קואורדינאטה X	212914
קואורדינאטה Y	630485

1.5.2 תיאור מקום

מושב אבן ספיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן ספיר

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבן ספיר			

שכונה מטה יהודה חלק מתחום הרשות: אבן ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29951	מוסדר	חלק		13, 15
30857	מוסדר	חלק		5, 9
30859	מוסדר	חלק		9
31396	מוסדר	חלק		134, 139-140, 149, 152, 163

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
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 מחליפה את תכנית מי/200 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	החלפה	200 מי/
21/06/2004		3176	5306	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200/ב בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	החלפה	מי/200 ב
04/09/2007		4263	5713	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/838 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד.	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			חגית אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אזריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		12: 28 15/11/2022	חגית אזריאל	15/11/2022	1		מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		11: 15 13/11/2022	חליל משהדאוי	13/11/2022	1	1: 500	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אהרון ליאור (יחזק (1)			אבן ספיר	אבן ספיר	41	054-4760262		lior@yitzhaklior.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אבן ספיר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אהרון ליאור יחזק			אבן ספיר (1)	אבן ספיר)	41	054-4760262		lior@yitzhaklior.com

(1) כתובת: מושב אבן ספיר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין 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	חגית אזריאל			רחובות	(1)	ב 53	052-5345745		azrielhagit@gmail.com
מודד	מודד	חליל משהדאוי	1196	משהדאוי חליל	דבוריה	(2)		052-4080110		ittan.mid@gmail.com

(1) כתובת: רחובות.

(2) כתובת: דבוריה.

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

תוספת זכויות בניה בחלק ממגרשי ההרחבה בישוב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה כ-7% משטח המגרש או 50 מ"ר (עפ"י הנמוך מבניהם) לפי סעיף 62 א (א) 17.
2. תוספת שטחי שרות בשטח של 30 מ"ר תת קרקעיים לפי סעיף 62 א (א) 15.
3. קביעת ושינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5.



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'	201, 206 - 210, 214, 216 - 219, 222, 223, 230 - 233, 236 - 238, 240, 243, 245, 250,
	257 - 259, 264, 266, 269, 271



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	16,706	100
סה"כ	16,706	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	15,230.23	100
סה"כ	15,230.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים, שטחי שרות, חניה פרגולה גדרות פיתוח שטח . שימושים תומכי תיירות-גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>תותר הקמת יח"ד אחת על כל מגרש. בשטח של 215 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטחי שרות לממ"ד, מחסן וכו' ובנוסף 30 מ"ר מרתף (שטחים תת קרקעיים).</p> <p>ניתן יהיה לנייד 20 מ"ר שטחי שרות מעל אל מתחת לקרקע.</p> <p>השטח אינו כולל שטחים בעליית הגג שגובהם עד 1.8 מ' ושטח חניה מקורה.</p> <p>המחסן ימוקם בקומת המרתף בלבד, גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.</p> <p>שטח המרתף לא יחרוג מעבר לקווי קירות החוץ של הבנין.</p> <p>קווי הבנין :</p> <p>קו בנין קידמי 4 מ' צידי 4 מ' ואחורי 5 מ'.</p> <p>תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים בקיר משותף ללא תנאי של הגשת בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.</p> <p>למרות האמור לעיל תותר בניה בקו בנין צידי 0 בצד אחד של המגרש בהסכמת בעל המגרש השכן בכתב, גם אם לא הוגשה בקשתם יחד. במקרה זה יהיה קו הבנין הצידי בצידו השני של המגרש 8 מ'. חזית הבנין בקו בנין 0 תהיה אטומה. לא יותרו פתיחת חלונות, דלתות, פתחי אוורור או פתחים מזוגגים בזכוכית קבועה ו/או לבני זכוכית בחזית שבקו בנין 0. כמו כן לא תותר הקמת מרפסות בכוון החזית בקו בנין 0 גם אם הפתח אליה יהיה בקו בנין צידי המותר. החזית בקו הבנין 0 תצופה אבן במלוא גובהה ותושלם באיכות גבוהה כולל פרטי הגג. לא תותר שפיכת מי ניקוז הגגות בכיוון החזית בקו בנין 0.</p> <p>גובה הבניינים :</p> <p>גובה ה 0.00 של הבנין הוא מפלס הריצפה של קומת הקרקע וייקבע כתנאי למתן היתר בניה. גובה מרבי של כל בנין ממפלס ה-0.00 לא יעלה על 8.0 מ' כולל גג הרעפים . יותרו סה"כ 2 קומות בכל חתך.</p> <p>במגרשים 216-219 גובה הבניינים לא יעלה על מפלס +587 מעל פני הים.</p> <p>חניה בנויה :</p> <p>בעלי המגרשים בצידם העליון של הדרכים יחויבו בבניית חניה מקורה במפלס הדרך הנמוך ב-2.5 מ' ממפלס 0.00 המאושר.</p> <p>החניה תבנה בקו בנין קדמי 0. שטח מבנה החניה יהיה עד 25 מ"ר (ללא שטח הקירות). החניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.1

מגורים א'

תיועד לשתי מכוניות.

גגות:

גגות המבנים יהיו גגות משופעים מחופי רעפים. שטח גג הרעפים לא יפחת משטח הקומה העליונה. שיפוע הרעפים לא יעלה על 35%, קולטי שמש יהיו צמודים חגג הרעפים והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

לא יבוצעו ארגזי רוח מעץ. סיוס הגג יהיה במערכת מרזבים חשופה או ארגזי רוח מבטון. תיאסר בנית חלונות "קוקיה" מכל סוג שהוא. יותרו גגות שטוחים-ינתן פתרון מסתור לקולטים ולדוד שמש.

ביצוע קירות התמך:

היתר הבניה יבוצע בשני שלבים: היתר בניה לביצוע קירות התמך והיתר לבנית הבנין. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבנית הבניין הוא ביצועם בפועל של קירות התמך בגבול הבינוי בהינף אחד, סילוק שפכים ודרדרת עפר בצד המדרון מתחת לקיר התמך ואישור הביצוע ע"י מהנדס המועצה או מי שממונה מטעמו.

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. קירות התמך יבוצעו מאבן לקט בעיבוד גרזן ובהנחה מסורתית כך שלא יתקבלו נדבכים אופקיים או שורות אנכיות. מראה הקירות הסופי יהיה כדוגמת טרסות מסורתיות. תנאי להקמת קירות התמך הנופיים יהיה תאום תכנון נופי עם קו הביוב ודרך הביוב באופן שהללו ישולבו במרחב המטופל עם קירות התמך הנופיים. קירות התמך בגבול המגרש יהוו גדר המגרש וגובהם יהיה לפחות מטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים.

ביוב:

יותר מעבר קו הביוב של מגרש עליון בשטח המגרש הפרטי שמתחתיו, קו זה יעבור בתחום של 1.0 מ' מקו גבול המגרש הצידי בתאום עם בעל המגרש התחתון.

גדרות:

הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן לקט טבעית מעובדת בעיבוד גרזן, גובה שלא יפחת מ-0.6 מ' ולא יעלה על 1.10 מ'. תותר הקמת גדר רשת בין מגרשים סמוכים גדר זו תהיה עשויה רשת בגובה כולל של 1.3 מ' ע"ג מסד בטון מצופה אבן בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או גדר מאבן לקט טבעית מעובדת בעיבוד גרזן בגובה שלא יעלה על 1.7 מ'.

הוראות בינוי

שימושים תיירותיים:

יותר שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:
א. ביחידת המגורים בה דר אדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.

ב

מגורים א'	4.1
<p>ב. שטחים המשמים לשימושים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>ג. תותר הסבת שטחי שרות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של התיירות הכפרית בלבד.</p>	



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	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8 (3)	1	30		(2) 20	215	(1)	- 206, 201 ,214, 210 ,219 - 216 ,223 - 222 ,233 - 230 ,238 - 236 ,243, 240 245	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8	1	30		(2) 20	215	(1)	- 257, 250 ,264, 259 ,269, 266 271	מגורים	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) בהתאם לטבלת תאי השטח.

(2) יותר ניוד למתחת לקרקע.

(3) מגרשים 216-219 גובה הבניינים לא יעלה על מפלס 587 + מעל פני הים.

(4) כמסומן בתשריט. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

תנאי לקבלת תעודת איכלוס יהיה פיתוח הדרכים באזור ההרחבה החדש, בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר. ביצוע הדרך יחשב כביצועה של סלילת הדרך והנחת שכבת אספלט אחת במלוא רוחב הכביש.

ביצוע בפועל של תכנית ביוב מפורטת באישור מש' הבריאות וחיבור הבנין לקו הביוב.

ביצוע התשתיות הנדרשות באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.2**חניה**

חניה בתחומי המגרש עפ"י תקן בעת הוצאת היתר בניה

6.3**תשתיות**

ניתן יהיה להעביר תשתיות בתחום התכנית ע"פ כל דין.

ביצוע כל עבודות התשתיות והתיקונים הדרושים, כמפורט בתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970 יהיה תנאי לטופס 4.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

בקשה להיתר בניה תוכן ע"י מורשה לפי דין.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת ממנה ייגזר ההיתר, הכוללת בין השאר את מפלסי ה 000 של הבניינים, פרטים מלאים בכל הנוגע לבינוי ולפיתוח של המגרש, כולל גובהי קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה. ההיתר יציין מיקומם של המבנים הנוספים המאושרים לבניה במגרש ומיקומם יחייב בהת הגשת רשיון הבניה למבנים נוספים אלה.

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה בנית קיר תמך בגבול הבינוי התחתון בהינף אחד ואישורם ע"י מהנדס הוועדה המקומית. גובה קירות התמך לא יעלה על 3.0-2.5 מ' במרווחים של 1.5 מ' לפחות.

בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית מספר כלי רכב עפ"י הוראות התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

במגרשים שמתחת לדרך תוקם חניה מקורה בפנינת המגרש ותיבנה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות צידיים.

תותר בניית סככה מחוץ לקווי הבנין באישור הוועדה המקומית.

במגרשים שמעל הדרך תותר הקמת החניה בקו הבנין לכיוון הדרך מאחורי קיר התמך שבחזית הבנין ותותר הקמת תיקרה וביצוע קירות תמך בצדי החניה.

ביצוע הריסות והרחבת הדרכים:

בכל בקשה להיתר בניה ראשון הנו יישור מגרשים, פריצת דרכים באזור אליו משתיך ההיתר מבין שני אזורי הבניה שבתחום התכנית.

תנאי למתן היתר בניה במגרשים שבאזור מגורים א' הוא הכנת תכנית מפורטת לפתרון הביוב. קו הביוב המתוכנן יחובר למאסף הביוב ולמתקן הטיהור בנחל שורק. תכניות אלו יאושרו י"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. ביצוע תכנית זו יהווה תנאי למתן טופס 4 (איכלוס).

תכנית הביוב תלווה בתכנית נופית שתוכן ע"י אדריכל נוף, התכנית הנופית, תוגש, טרם היתרי הבניה לאישור רשות הטבע והגנים ומהנדס הוועדה המקומית מטה יהודה.

6.5	כתב שיפוי
	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.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	מיד עם אישורה

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי



טבלת שטחים מגרש/תאי שטח – קיים ומוצע

מצב מוצע	מצב קיים	
לפי תב"ע -1055284-151	לפי תב"ע מי/838	
גודל המגרש במ"ר	גודל המגרש במ"ר	מס' מגרש
490	490	201
490	490	206
490	490	207
491	491	208
490	490	209
490	490	210
492	492	214
490	490	216
490	490	217
490	490	218
490	490	219
489	489	222
490	490	223
500	500	230
500	500	231
499	499	232
502	502	233
490	490	236
491	491	237
490	490	238
490	490	240
490	490	243
490	490	245
490	490	250
490	490	257
491	491	258
490	490	259
490	490	264
490	490	266
490	490	269
490	490	271
15,235	15,235	

