

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0867259

החלפת שטחים בין שצ"פ לבין שני מגרשים למגורים באבן ספיר

ירושלים

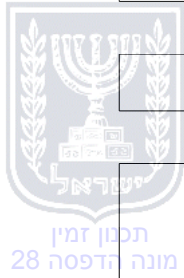
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005073796/310>

דברי הסבר לתכנית

ביישוב אבן ספיר קיימים 2 מגרשים למגורים, כאשר במגרש 229 קיימים קוים של חברת מקורות ובמגרש 256 קיים מקלט ציבורי. התכנית אינה משנה את המצב הסטטוטורי של המקלט הקיים ושל קווי התשתיות. מושב אבן ספיר מבקש להעביר את הייעוד של שני המגרשים למגורים 229 ו 256 למרכז היישוב שנמצע בייעוד שצ"פ הסמוך לנחלות קיימות וכן להיפך וזאת מבלי לשנות את סך שטחי הייעודיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
החלפת שטחים בין שצ"פ לבין שני מגרשים למגורים באבן ספיר	

מספר התכנית	151-0867259
-------------	-------------

שטח התכנית	6.502 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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

קואורדינאטה X

212878

קואורדינאטה Y

630373

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מערב ליישוב

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

שכונה

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
31396	מוסדר	חלק		134, 149-150, 164

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

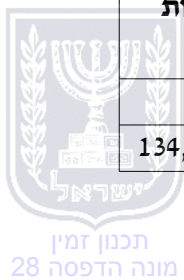
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

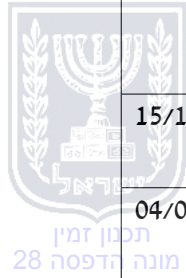
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
<u>200</u> מי/	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/200	2578	284		15/11/1979
<u>838</u> מי/	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/838.	5713	4263		04/09/2007
<u>151-0387068</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רוית גלרנטר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רוית גלרנטר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	21/12/2020	רוית גלרנטר	13: 29 29/12/2020	טבלת שטחים להצרכה, מצב מאושר ומצב מוצע.	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/03/2021	רוית גלרנטר	11: 22 22/03/2021	נספח בינוי עקרוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/07/2023	רוית גלרנטר	14: 53 04/07/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
ועד המושב	אחר	(1)		אבן ספיר מושב עובדים להתיישבות	אבן ספיר		3000	050-4049056		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהלום 3000.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	רוית גלרנטר	1389		ירושלים	(1)	255	02-6661555		ravit@marom-a.com
מודד מוסמך	מודד	ולרי גוטמן	922		תל אביב-יפו	חפץ חיים	10	03-6958711		nafotoisrael@gmail.com

(1) כתובת: שדרות גולדה מאיר 255 קניון רמות.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

החלפת שטחים בין מגורים לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ.

2. שינוי יעוד משצ"פ למגורים.

3. קביעת קוי בניה חדשים.

4. קביעת הוראות בניה למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	256,229
שטחים פתוחים	409,408,404

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' - מגרש 229	485.8	7.47
מגורים א' - מגרש 256	517.3	7.96
שטחים פתוחים	5,496.7	84.57
סה"כ	6,499.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,003.13	15.43
שטחים פתוחים	5,496.66	84.57
סה"כ	6,499.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתא שטח 229 ו-256: 1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים. 3. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על פי תבעות מאושרות וההנחיות המרחביות המתעדכנות מעת לעת. הוראות לשימושים תומכי תיירות: שטחים המשמשים לשימושיים תיירותיים יבואו במניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מירבי.
ב	חניה בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית מס' כלי רכב עפ"י הוראות התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
ג	קווי בנין קווי הבניין עפ"י התשריט.
ד	ביוב יותר מעבר קו הביוב של מגרש עליון בשטח המגרש הפרטי שמתחתיו. קו זה יעבור בתחום של 1 מ' מקו גבול הגרש הצידי בתיאום על בעל המגרש התחתון.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים בתא שטח 404, 408, 409
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתיות, התווית שבילים ומגרשי משחקים גינון והקמת מתקני צל לרווחת הציבור. יותר בו מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת ובתנאי שיהיה תת קרקעיים.

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי	אחורי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	
(2) 4	(2) 5	(3) 4	(2) 4	2	(1) 8	1			20	180	485	229	מגורים	א'
(2) 4	(2) 5	(2) 4	(3) 4	2	(1) 8	1			20	180	517	256	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 מירבי עבור גג רעפים.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) תותר קו בנין 0 לקיר משותף בתנאי שתוגש היתר בניה משותף ל 2 המגרשים הצמודים.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה בנית קיר תמך בגבול הבינוי התחתון בהינף אחד ואישורם על ידי מהנדס הוועדה המקומית .
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו יישור מגרשים , פריצת דרכים באזור אליו משתייך ההיתר מבין שני אזורי הבניה שבתחום התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבינוי הקיים.

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**תשתיות**

בעלי הזכויות במקרקעים יבצעו את כל עבודות התשתית לרבו קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בבויב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן -עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית . בעלי הזכויות במקרקעין 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 קוי מים , קו ביוב , קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.

6.4**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- א.תנאי למתן טופס 4 הוא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מפורטת באזור מגורים א וחיבור הבניין לקו הביוב.
- ב.תנאי למתן טופס אכלוס הוא ביצוע התשתיות הנדרשות באישור מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תכנית חלוקה לצרכי רישום ע"י מגיש התכנית.	לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

מיידי





מרום אדריכלים
MAROM ARCHITECTURE

תאריך: 29.12.20



נספח לתכנית מס' 151-0867259

החלפת שטחים בין שצ"פ לבין 2 מגרשים למגורים באבן ספיר.

טבלת שטחים					
מצב מוצע			מצב מאושר		
מספר תא שטח	שטח במ"ר	שם הייעוד	מספר תא שטח	שטח במ"ר	שם הייעוד
409	485	שצ"פ	229	485	מגורים א
408	517	שצ"פ	256	517	מגורים א
404	4498	שצ"פ	404	5500	שצ"פ
229	485	מגורים א			
256	517	מגורים א			
	1002	סה"כ מגורים א		1002	סה"כ מגורים א
	5500	סה"כ שצ"פ		5500	סה"כ שצ"פ

