

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1217009

תוספת זכויות בניה בחלק ממגרשי ההרחבה בישוב אבן ספיר



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005305594/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה להוסיף שטח בניה עיקרי ושרות תת קרקעי ל-10 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 זכויות בניה בחלק ממגרשי ההרחבה בישוב אבן ספיר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

151-1217009

מספר התכנית

5.405 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	212980
קואורדינאטה Y	630296

1.5.2 תיאור מקום

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	ברקת	204	
אבן ספיר	ברקת	241	
אבן ספיר	ברקת	251	
אבן ספיר	שוהם	246	
אבן ספיר	שוהם	275	
אבן ספיר	שוהם	270	
אבן ספיר	שוהם	247	
אבן ספיר	שוהם	273	
אבן ספיר	שוהם	248	
אבן ספיר	שוהם	272	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29951	מוסדר	חלק	39, 74, 79	
31396	מוסדר	חלק	172-174, 190, 193, 195	180, 192

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/י 838	275 - 272, 270, 251, 248, 247, 246, 241, 204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאורגי שפיטלניק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		11: 37 17/07/2024	גאורגי שפיטלניק	08/01/2024	1		רקע	טבלת שטחים
לא		10: 27 26/05/2024	גאורגי שפיטלניק	26/05/2024		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
	פרטי	יחזקאל יצחק			אבן ספיר	יהלום	265			heziy57@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחזקאל יצחק			אבן ספיר	יהלום	265			heziy57@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10			george159@gmail.com
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		באקה אל גרבייה	(1)				hanen118@gmail.com

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עד-7% משטח המגרש.
2. תוספת שטחי שרות בשטח של 30 מ"ר תת קרקעיים.
3. קביעת ושינוי הוראות בינוי.
4. שינוי בקווי הבניה במגרשים.



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'	275 ,273 ,272 ,270 ,251 ,248 - 246 ,241 ,204



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,948	100
סה"כ	4,948	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,948.21	100
סה"כ	4,948.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, שטחי שרות, בריכת שחיה פרטית, חניה, פרגולה, גדרות פיתוח שטח. שימושים תומכי תיירות-גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>הוראות למגורים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סה"כ שטחי הבנייה המותרים יהיו כמפורט בטבלה מס' 5. 2. בנוסף לשטחי שרות המפורט בטבלת מס' 5 מעל הקרקע, תותר בניה קומת מרתף בשטח 30 מטר. תותר לנייד שטח שרות מעל הקרקע לקומת מרתף. 3. המרתף יבנה וישמש כחלק יחידת המגורים העיקרית ולא יבנה כי יחידה נפרדת. 4. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. 5. גובה תקרה של המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. 6. שטח המרתף לא יחרוג מקו קירות חוץ של הבניין. 7. ועפ"י הנחיות מרחביות מאושרות, המתעדכנות מעת לעת. <p>הוראות לתמכי תיירות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, לעת היתר הבניה יגדרו תנאים למעות מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה וחניה. 2. שטחים המשמשים לשימושים התיירות יבואו למניין סך כל השטחים המותרים ולא יעלו על 70.0 מ"ר מרבי. 3. תותר הסבת שטח שרות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של לתומכי תיירות בלבד.
ב	<p>חניה</p> <p>בעלי מגרשים בצדס העליון של הדרכים יחייבו בבניית חניה מקורה במפלס הדרך נמוך מ-2.5 מ' ממפלס 0.00. החנייה תבנה בקו בניין קדמי 0 (אפס). שטח מבנה החניה יהיה עד 25.0 מ"ר (ללא שטח הקירות). החניה תיועד לשטחי מחניות.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי בנין יהיו כמפורט בטבלה מס' 5. 2. תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים. 3. למרות האמור לעיל תותר בניה בקו צדדי 0 בצד אחד של המגרש בהסכמת בעל המגרש השכן בכתב, גם אם לא הוגשה בקשתם יחד. במקרה זה יהיה קו הבניין הצדדי בצידו השני של המגרש 8.0 מ'. חזית הבניין בקו בנין 0 תהיה אטומה. לא יותר פתיחת חלונות, דלתות, פתחי אוורור או פתחי מזווגים בזכוכית קבועה ו/או לבניה זכוכית בחזית שבקו בנין 0. כמו כן לא תותר הקמת מרפסות בכיוון החזית בקו בנין 0 גם אם הפתח אליה יהיה בקו בנין צדדי המותר. החזית בקו בנין 0 תצופה אבן במלוא גובהה ותושלם באיכות גבוהה כולל פרטי הגג. לא תותר שפיכת מי ניקוז הגגות בכיוון החזית בקו בנין 0.

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		
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט	
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8	1	265	30	20 (2)	215	(1)	,241 ,204 ,248 - 246 ,270 ,251 ,273 ,272 275	מגורים	אי' מגורים

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

הוראות טבלה 5:

- השטחים בטבלה זו כוללים את כל השטחים בתוך מעטפת הבניין לרבות: מרתפים, חדר מדרגות, מקלטים, מרפסות שרות, מחסנים, תדרים טכניים, עליות גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה) וכו'.
- עליית גג נמוך מ-1.8 מ' לא נחשב כשטח שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בהתאם לטבלת תאי השטח.
- יותר ניוד למתחת לקרקע לטובת שימושים תומכי תירות עד 70 מ"ר.
- על פי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>בעל זכויות בקרקעיים יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא בביוב 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 הועדה המקומית. בעלי הזכות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם במקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קווי ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>
<p>6.2</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
	<p>1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 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. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>2. תאום תשתיות: 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> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידית.



טבלת שטחים מגרש/תאי שטח - קיים ומוצע

מזב קיים לפי תכנית מי/838	מזב מוצע לפי תכנית 151-1217009	
מס' מגרש	גודל מגרש ב-מ"ר	גודל מגרש ב-מ"ר
204	490	490
241	490	490
246	490	490
247	491	491
248	490	490
251	501	501
270	490	490
272	490	490
273	490	490
275	490	490
סה"כ	5402	4912

