

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-1290444

תוספת זכויות בניה למגרש 244 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/SV4/1/1005351808/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה להוסיף שטח בניה עיקרי ושטחי שרות תת קרקעיים במגרש 244 בהרחבה של מושב אבן ספיר, סה"כ מבוקש תוספת שטח עיקרי של 35 מ"ר ו- 30 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה למגרש 244 בישוב אבן ספיר
1.1	151-1290444	
שטח התכנית	0.497 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 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	213020
קואורדינאטה Y	630278

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	244	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29951	מוסדר	חלק	77	

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	244

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בתחום של קו הכחול בלבד	2578	284		15/11/1979
<u>838</u> מי/	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ 838 בתחום של קו הכחול בלבד.	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

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					גאורגי שפיטלניק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	17/06/2024	גאורגי שפיטלניק	13:06 17/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	סאמר חיטיב			ירושלים	דרך כרמית	12		samerkhateb@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	סאמר חיטיב			ירושלים	דרך כרמית	12		samerkhateb@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10		george159@gmail.com
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	hanen118@gmail.com

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.
2. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים.
3. קביעת ושינוי הוראות בינוי.
4. שינוי גובה מבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	244



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	497	100
סה"כ	497	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	497.24	100
סה"כ	497.24	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שימושים תומכי תיירות. 3. בריכת שחיה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות מעת לעת. הוראות למגורים:</p> <p>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 ממעל הקרקע לקומת המרתף. 3. המרתף יבנה וישמש כחלק מיחידת המגורים העיקרית ולא ישמש כיחידה 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> <p>הוראות לתמכי תיירות:</p> <p>1. יותר שימוש מישני למטרות פעילות תיירות ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו ביטוי מוחלט 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. גובה הבניין: גובה מרבי של הבניין ממפלס ה-0.00 לא יעלה על 8.5 מ' כולל גג הרעפים ו-7.5 מ' לגג שטוח. יותרו בסך הכל שתי קומות מעל הקרקע בכל החתך. גגות: גג המבנה יהיה גג משופע מחופי רעפים. שטח גג הרעפים לא יפחת משטח הקומה העליונה. שיפוע הרעפים לא יעלה על 35%, קולטי שמש יהיו צמודים לגג הרעפים והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. לא יבצעו ארגזי רוח מעץ. סיום הגג יהיה במערכת מרזבים חשופה או או ארגזי רוח מבטון. תיאסר בנית חלונות "קוקייה" מכל סוג שהוא. בגג שטוח יתוכנן מסתור למערכת קולטי שמש ודודים. ביצוע קירות תמך: 1) היתר הבניה יבוצע בשני שלבים: היתר בניה לביצוע קירות התמך והיתר לבניית הבניין. תנאי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

למתן היתר הראשון לבניין הוא ביצוע בפועל של קירות התמך בגבול הבינוי בהינף אחד, סילוק שפכים ודרדרת עפר בצד המדרון מתחת לקיר התמך ואישור הביצוע ע"י מהנדס המעוצה, או מי שימונה בטעמו.

(2) גובה קיר התמך לא יעלה על 3.0 מ' מקצה גובהו דל קיר התמך הקודם. במקרים שבהם הפרש הגובה עולה על 3.0 מ' יבוצע קיר התמך נוסף בדירוג דל 1.5 מ' לפחות.

(3) קירות התמך יבצעו מאבן לקט בעיבוד גרזן ובהנחה מסורתית כך שלא יתקבלו נדבכים אופקיים או שורות אנכיות מראה הקירות הסופי יהיה כדוגמת טרסות מסורתיות.

(4) תנאי להקמת קיר התמך הנופיים יהיה תאום תכנון עם קו הביוב ודרך הביוב באופן שהללו ישולבו במרחב המטופל עם קירות התמך הנופיים.

(5) קירות התמך בגבול המגרש יהיו גדר המגרש וגובהם יהיה לפחות מתר אחד מעל פני הקרקע הסופיים.

ביוב:

יותר מעבר 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, כובה שלט יפחת מ-0.6 מ' ולא יעלה על 1.10 מ'. תותר הקמת גדר רשת בין מגרשים סמוכים. גשר זה תהיה עשויה רשת בגובה כולל של 1.3 מ' על גבי 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'.

קווי בניין:

1. קווי הבניין יהיו עפ"י תשריט

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 בציידו השני של המגרש 8.0 מ'. חזית הבניין בקו בנין 0 תהיה אטומה. לא יותר פתיחת חלונות, דלתות, פתחי אוורור או פתחי מזוגגים 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.

4. תותר בניה בקו 0 לבריכת שחיה בהסכמת שכן הצמוד לבריכה.

חניה

ב

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).

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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
						(2)	(2)				(2)	(2)	1	2	

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:

א. השטחים בטבלה זו כוללים את כל השטחים בתוך מעטפת הבניין לרבות: מרתפים, חדר מדרגות, מקלטים, מרפסות שרות, מחסנים, חדרים טכניים, עליות גג הרעפים (שמעל 1.80 מ' גובה) וכו'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד למתחת לקרקע.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	<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>



6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס המועצה או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסתרתן, 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 ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

מימוש מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7