

הוראות התכנית

תכנית מס' 151-0867259

הצרכת שטחים באבן ספיר

ירושלים

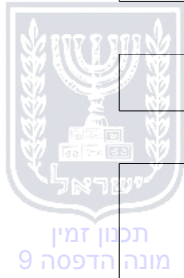
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

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

בשנת 2003 נקבעו ייעודי הקרקע וגבולות המגרשים ביישוב אבן ספיר מבלי להתחשב בתנאים הטופוגרפיים ובאפשרות יישומם של ייעודים אלו.

תכנית זו מבקשת לקבוע את הגבולות מחדש ולהחליף את ייעודי הקרקע בין מגרשים 229, 256 ו 404 וזאת מבלי לגרוע מסך השטחים הקיימים, והכל בהתאם למוסכם עם בעלי המשקים ועד המושב ומנהל מקרקעי ישראל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים באבן ספיר

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

151-0867259

מספר התכנית

6.502 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (1)

לפי סעיף בחוק

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 התכניתהאם 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	150	134, 149

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	תאריך
מי/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 200 ממשיכות לחול.	2578	284	15/11/1979
מי/ 838	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 838 ממשיכות לחול.	5713	4263	04/09/2007



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/09/2020	רוית גלרנטר	10: 45 30/09/2020		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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			אבן ספיר מושב עובדים להתיישבות	אבן ספיר	(1)	300 0	050-4049056		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : יהלום 3000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אבן ספיר מושב עובדים להתיישבות	אבן ספיר	(1)		050-4049056		

(1) כתובת : יהלום 3000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		
חוכר				אבן ספיר מושב עובדים להתיישבות	אבן ספיר	(1)	300 0	050-4049056		

(1) כתובת : יהלום 3000.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הצרחת שטחים, שינוי גבולות וייעודי קרקע במגרשים 229, 256 ו 404 המסומנים בתחום הקו הכחול במושב אבן ספיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי וקביעת גבולות למגרשים 229, 256 ו 404.

2. הצרחת שטחים ממגרש למגרש ללא שינוי סך השטחים הקיימים:

2.1 מגרשים 229 ו 256 בייעוד מגורים א יוחלפו לייעוד שטחים ציבורים פתוחים.

2.1 מגרש 404 בייעוד של שטחים ציבורים פתוחים יוגרע מחלקו 2 מגרשים בייעוד של מגורים א בשטח כולל של מגרשים 256 ו 229.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	271,270
שטחים פתוחים	404,256,229

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א - מגרש 229	485	7.46
מגורים א- מגרש 256	517	7.95
שטחים פתוחים	5,500	84.59
סה"כ	6,502	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,002.95	15.42
שטחים פתוחים	5,499.94	84.58
סה"כ	6,502.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים עפ"י תכנית מי-838 ללא שינוי וכמפורט לעיל:
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על כל מגרש.</p> <p>ב. שטחה הכולל יהיה 200 מ"ר מתוכם 180 מ"ר שטח עיקרי ו 20 מ"ר שטחי שירות למחסן, ממ"ד וכיוצ"ב.</p> <p>השטח אינו כולל שטחים בעליית הגג שגובהם עד 1.80 מ' ושטח חניה מקורה.</p> <p>המחסן ימוקם בקומת המרתף בלבד. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.</p> <p>שטח המרתף לא יחרוג מעבר לקוי קירות החוץ של הבניין.</p> <p>ג. גובה הבניינים: גובה ה 0.00 של הבניין הוא מפלס הרצפה של קומת הקרקע וייקבע כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>גובה מרבי של כל בנין ממפלס ה 0.00 לא יעלה על 8 מ' כולל גג רעפים. יותרו בסך הכל שתי קומות בכל חתך.</p> <p>ד. ביצוע קירות תמך:</p> <p>ד 1 היתר הבניה יבוצע ב 2 שלבים: היתר בניה לביצוע קירות התמך והיתר לבניית הבניין. תנאי למתן היתר בניה ראשון לבניית הבניין הוא ביצועם בפועל של קירות התמך בגבול הבינוי בהינף אחד, סילוק שפכים ודרדר עפר בצד המדרון מתחת לקירר התמך ואישור הביצוע ע"י מהנדס המועצה או מי שימונה מטעמו.</p> <p>ד 2 גובה קירות התמך לא יעלה על 3 מ' מקצה גובהו של קיר התמך הקודם במקרים שבהם הפרש הגובה עולה על 3 מ' יבוצע קיר תמך בדירוג של 1.50 מ' לפחות.</p> <p>ד 3 קירות התמך יבוצעו מאבן לקט בעיבוד גרזן ובהנחה מסורתית כך שלא יתקבלו נדבכים אופקיים או שורות אנכיות. מראה הקירות הסופי יהיה כדוגמת טרסות מסורתיות.</p> <p>ד 4 תנאי להקמת קירות התמך הנופיים יהיה תיאום תכנון נופי עם קוי הביוב ודרך הביוב באופן שהללו ישולבו במרחב המטופל עם קירות התמך הנופיים.</p> <p>ד 5 קירות התמך בגבול המגרש יהוו גדר המגרש וגובהם יהיה לפחות מטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים.</p> <p>ה. הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה יבנו 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 1.30 מ' על גבי מסד בטון מצופה אבן בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע הסופיים או גדר מאבן לקט טבעית מעובדת בעיבוד גרזן בגובה שלא יעלה על 1.7 מ'.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>גגות המבנים יהיו גגות משופעים מחופי רעפים. שטח הגג רעפים לא יפחת משטח הקומה עליונה. שיפוע הרעפים לא יעלה על 35%, קולטי שמש יהיו צמודים לגג הרעפים והדודים יותקנו בתוך</p>

4.1

מגורים א'

חלל הגג.
לא יבוצעו ארגזי רוח מעץ . סיום הגג יהיה במערכת מרזבים חשופה או ארגזי רוח מבטון . תיאסר
בנית חלונות "קוקיה" מכל סוג שהוא.

ג

חניה

בעלי המגרשים בצידם העליון של הדרכים יחויבו בבניית חניה מקורה במפלס הדרך הנמוך ב 2.5 מ' ממפלס 0.00 המאושר . החניה תיועד לשתי מכוניות

ד

קווי בנין

קווי הבנין יהיו 4 מ' קו בנין קדמי . 4 מ' קו בנין צידי ו 5 מ' קו בנין אחורי.
תותר בניה בקו בנין 0 בין שני מגרשים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר לשני המגרשים.
למרות האמור לעיל תותר בניה בקו בנין 0 בצד אחד של המגרש בהסכמת בעל המגרש השכן בכתב , גם אם לא הוגשה בקשתם יחד. במקרה זה יהיה קו הבנין הצידי בצידי של המגרש 8 מ'. בחזית הבנין בקו בנין 0 תהיה אטומה . לא יותרו פתיחת חלונות , דלתות , פתחי אוורור או פתחים מזוגגים בזכוכית קבועה א לבני זכוכית בחזית שבקו בנין 0 כמו כן לא תותר הקמת מרפסת בכיון החזית בקו בנין 0 גם אם הפתחת אליה יהיה בקו בנין צידי 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.

ה

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

בהתאם לתכנית קיימת מס' מי-838 ללא שינוי.

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

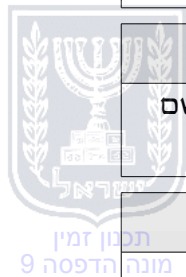
6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. תנאי למתן טופס 4 הוא ביצוע בפועל של תכנית ביוב מפורטת באישור משרד הבריאות באזור מגורים א' וחיבור הבניין לקו הביוב.</p> <p>ב. תנאי למתן טופס אכלוס הוא ביצוע התשתיות הנדרשות באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. בקשה להיתר בניה תוכן ע"י מורשה לפי דין</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת ממנה יגזר ההיתר הכוללת בין השאר את מפלסי ה 0.00 של הבנינים, פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש, כולל גובהי קרקע טבעית וסופיים, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינות, ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה, ההיתר יציין את מיקומם של המבנים הנוספים המאושרים לבניה במגרש ומיקומם יחייב בעת הגשת רשיון הבניה למבנים נוספים אלה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה בניה קיר תמך בגבול הבינוי התחתון בהינף אחד ואישור על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה קירות התמך לא יעלה על 2.5-3 מ' במרווחים של 1.5 מ' לפחות.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית מס' כלי רכב עפ"י הוראות התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>במגרשים שמתחת לדרך תוקם חניה מקורה בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות צידיים.</p> <p>תותר סככה מחוץ לקוי הבנין באישור הועדה המקומית.</p> <p>במגרשים שמעל הדרך תותר הקמת החניה בקו הבניין לכיוון הדרך מאחורי קיר התמך שבחזית הבניין ותותר הקמת תקרה וביצוע קירות התמך בצידי החניה.</p> <p>ה. ביצוע הריסות והרחבת דרכים: בכל בקשה להיתר תכלול הבקשה התחייבות לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המבנים שבתחומה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו יישור מגרשים, פריצת דרכים באזור אליו משתייך ההיתר מבין שני אזורי הבניה שבתחום התכנית.</p>



6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ז. במגרשים שבאזור מגורים א:</p> <p>הכנת תכנית מפורטת לפתרון הביוב. קו הביוב המתוכנן יחובר למאסף הביוב ולמתקן הטיהור בנחל שורק. תכניות אלו יאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח לבניה. ביצוע תכנית זו יהוו תנאי למתן טופס 4</p> <p>תכנית הביוב תלווה בתכנית נופית שתוכן ע"י אדריכל נוף. התכנית הנופית תוגד טרם היתרי הבניה לאישור רשות הטבע והגנים ומהנדס הועדה המקומית מטה יהודה.</p>

6.4	תשתיות
	<p>בעלי הזכויות במקרקעים יבצעו את כל עבודות התשתית לרבו 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 הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום 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 קוי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>



6.5	כתב שיפוי
	<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצא על ידי הועדה.</p>
6.6	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

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

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



מידי