

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0510602

הוספת זכויות בחלקה 34 גוש 29523 אבו גוש.



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/12/2017

להפקיד את התכנית

11/10/2018  
סמיר קפד

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא בפניה מרחי השלום לכיוון בניין המועצה המקומית אבו גוש בצד הדרומי. היעוד המאושר של המקום ע"פ מי/במ/113 א' הוא למסחר. התכנית שומרת על היעוד הקיים ומציעה הגדלת אחוזי הבניה בהתאם

להוראות התכנית הכוללנית של אבו גוש.

המגרש שבנדון נמצא בתחום מתחם 8 (דרך השלום) שהיעוד שלו מסחר מגורים.

המגיש בתכנית מעוניין להקים מבנה להשכרה ציבורית וכיום מדובר להשכיר לקופת חולים כללית. הייזום נמצא במשא ומתן מתקדמים עם קופות חולים כללית שמעוניינת להעביר את המרפאה שלה למקום יותר גדול.

ע"מ לאפשר גישה נוחה לקומת הקרקע נקבע מפלס הכניס בגובה הכביש. מאחר והחניה באזור מאוד צפופה, התכנית מציעה קומת חניה תת קרקעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת זכויות בחלקה 34 גוש 29523 אבו גוש.

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0510602

שטח התכנית 0.805 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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  
הראל  
קואורדינאטה X  
210425  
קואורדינאטה Y  
635075

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב ראשי אבו גוש

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

רח' השלום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29523    | מוסדר   | חלק           |                     | 34                |

**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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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/ במ/ 113 / א   | שינוי   | תכנית זו משנה הוראות תכנית מי/במ/113/א | 4080               | 1365                    | 28/01/1993 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך     | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה       | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן                  |                |             | זוהדי אבו רקיה |             |                     |          | מחייב       | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | זוהדי אבו רקיה |             | 1                   | 1: 250   | מחייב       | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 13/09/2018  | זוהדי אבו רקיה | 23/02/2017  | 1                   |          | מחייב חלקית | בינוי          |
| לא                  |                | 13/09/2018  | גסאן עבד אלחיי | 17/03/2018  | 1                   |          | מחייב חלקית | חניה           |
| לא                  |                | 13/09/2018  | זוהדי אבו רקיה | 23/02/2017  | 1                   | 1: 250   | 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/<br>תואר | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|------|--------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | פרטי | רושדי אברהים |               |          | אבו גוש | (1)              |     | 02-5333355 | 02-5333355 | z0505396693@yahoo.com    |
|                | פרטי | יוסף עותמן   |               |          | אבו גוש | דרך<br>השלום (2) |     | 02-5336852 | 02-5336852 | mesrad.otman@outlook.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: הנרקיס.

(2) כתובת: אבו גוש.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|------|--------------|---------------|----------|---------|------------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| פרטי | רושדי אברהים |               |          | אבו גוש | (1)              |     | 02-5333355 | 02-5333355 | z0505396693@yahoo.com    |
| פרטי | יוסף עותמן   |               |          | אבו גוש | דרך<br>השלום (2) |     | 02-5336852 | 02-5336852 | mesrad.otman@outlook.com |

(1) כתובת: הנרקיס.

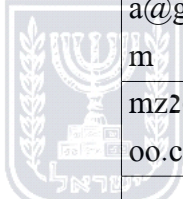
(2) כתובת: אבו גוש.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב    | רחוב               | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                           |
|----------------|-----------|----------------|---------------|---------------|---------|--------------------|-----|-------------|------------|---------------------------------|
|                | עורך ראשי | זוהדי אבו רקיה |               | פרטי          | מיסר    | מייסר              |     | 077-5022101 |            | zuhdeaburkie<br>a@gmail.co<br>m |
|                | מודד      | תופיק ג'בארה   | 991           |               | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה |     | 02-5838502  | 02-5838502 | mz2005@yah<br>oo.com            |
|                | יועץ      | גסאן עבד אלחיי |               | אינג תים בע"מ | טירה    | (1)                |     | 09-7935920  | 09-7935920 |                                 |

(1) כתובת: רחוב ראשי-דרך 444.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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, תוספת קומה, קומת חניה תת קרקעית וקביעת קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת בינוי עבור תוספות זכויות.
2. קביעת שטחי בניה.
3. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
4. הגדלת מספר הקומות משתי קומות לשלושה קומות מעל למפלס ה-0.0.
5. קביעת שימושים עבור ומסחר.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/ אלמנטים בנויים.
8. קומת חניה תת קרקעית בשטח של 533.74 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

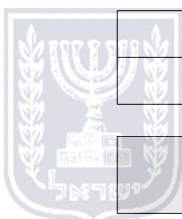
| יעוד         | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מסחר ותעסוקה | 1       |

| סימון בתשריט  | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|---------------|--------------|----------------|
| מבנה להריסה 2 | מסחר ותעסוקה | 1              |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד         | מ"ר | אחוזים |
|--------------|-----|--------|
| מסחר ומגורים | 805 | 100    |
| סה"כ         | 805 | 100    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד         |
|--------------|-----------|--------------|
| 100          | 798.17    | מסחר ותעסוקה |
| 100          | 798.17    | סה"כ         |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | <b>מסחר ותעסוקה</b>  |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b><br>מסחר, משרדים, מרפאות, בתי קפה ומסעדות.   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <b>חניה</b><br>חניה תת קרקעית במלואה.  |
| ב     | <b>סטיה ניכרת</b><br>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.<br>ב. מס' היחידות דיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.<br>ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .<br>ד. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת .<br>ה. מס' הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב, שינו במספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת .<br>ו. השימושים המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, כל שימוש שונה יחשב כסטיה ניכרת.<br>ז. גובה קירות התמך בתכנית לא יעלה על 3 מ' וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת.<br>ח. מפלסי הפיתוח וגובה הטירסות הינם מחייבים, וכל סטיה מהן תחשב כסטיה ניכרת.   |
| ג     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.  |
| ד     | <b>פסולת בניין</b><br>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.   |
| ה     | <b>קולטי שמש על הגג</b><br>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.   |
| ו     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.<br>ג. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה המקומית אבו גוש ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיות 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, כרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.. |

| מסחר ותעסוקה  | 4.1 |
|---|-----|
| <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הפיתוח בחזית המבנה עם מהנדס הועדה המקומית.<br/>                     ה. ביצוע הריסה בשטח התכנית בהתאם למסומן במסמכי התכנית.</p> |     |
| <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b><br/>                     תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הפיתוח כאמור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>                       | ז   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד         | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |      |                    |             | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית % מתא (שטח) | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |            |             |       |      |
|--------------|---------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|------------|-------------|-------|------|
|              |         |                 | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |             |                       |                   |                                    | מעל הכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
|              |         |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות        |                       |                   |                                    |                   |            |             |       |      |
| מסחר ותעסוקה | 1       | 805             | 836.25            | 170  | 533.74 (1)         | 1539.99 (2) | 60 (3)                | 13 (4)            | 3 (5)                              | 3                 | 3          | 3           | 3     |      |

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה תת קרקעית.
- (2) כולל שטחי החניה תת קרקעית.
- (3) תכסית תת קרקעית עד 80%.
- (4) גובה מבנה מירבי עד 15 מ'.
- (5) חתך המבנה לא יעלה בכל נקודה על 4 קומות.



## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

1. הבניה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.3

### היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                   | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1        | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. |        |

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.