

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0621938

עיסא בצפון הכפר - אבו גוש

ירושלים

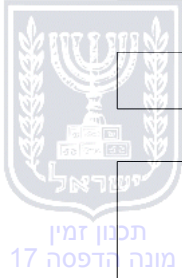
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/07/2019

להפקיד את התכנית

27/07/2020

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

התכנית מוגשת בגוש 29528 חלקה 24 עבדאל עזיז 12 באבו גוש. התכנית המאושרת החלות במקום הינם הל/מק/252 ומי/במ/113/א. התוכניות קובעות זכויות ל 50% שטח עיקרי ו 12% שטחי שירות, ומרחב מוגן בנוסף. בשטח קיים בפועל בניין בן קומה אחת מאוכלס, ועוד שתי קומות שלד אשר נבנו ללא היתר. התכנית מציעה להכשיר את כל המבנה בהתאם להוראות התכנית הכוללת 152-0150664. התכנית כוללת הוראות בדבר הריסת חלקי בניין החורגים ממסגרת שטחי הבניה המותרים בתכנית הכוללת וקביעת קו בניין מקל בחזית הדרומית הפונה לשטח חקלאי. בנו של מגיש התכנית הוא נכה ברמה קשה מאוד ומרותק לכיסא גלגלים ולמתקני עזר מכניים אחרים. התכנית מבקשת להוסיף שטחי שירות בשיעור של 5% משטח המגרש למטרת נגישות ברחבי הבית לרבות מעלית, בהתאם לסעיף 151 (ב 1) לחוק התכנון והבניה. מגיש התכנית הינו עיסא עבדול רחמן, בעל הזכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	עיסא בצפון הכפר - אבו גוש
-----------	-----------	---------------------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	עיסא בצפון הכפר - אבו גוש
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית	152-0621938
-------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	0.513 דונם
------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	---------------	-----

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

הראל	מרחב תכנון מקומי
210714	קואורדינאטה X
635315	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אבו גוש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29528	לא מוסדר	חלק	24	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2019	14186	8410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
14/12/2000		4943		החלפה	הל/ מק/ 252
28/01/1993	1365	4080		החלפה	מי/ במ/ 113 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 33 17/06/2020	אלרם שחר	05/11/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	10: 40 13/11/2018	מועתז כילאני	19/07/2018	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	09: 04 14/03/2018	אלרם שחר	04/03/2018	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עיסא עבדול רחמן			אבו גוש	עבדאל עזיז	12	02-5340402		emad.jaber. cabat@gma il.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלרם שחר	12755	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012 .net.il
מהנדס תחבורה ודרכים	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(1)		04-6468243	04-6468243	mouataz@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 304.

(2) כתובת: רח' בית חנינא מס' 63, בית חנינא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הכשרת בניין קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתכנית.
2. קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ל-3 יח"ד.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		1
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים ב'
תאי שטח כפופים		1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	513	מגורים ב'
100	513	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	513.55	מגורים ב'
100	513.55	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סה"כ שטח בניה כולל: עד 110% משטח המגרש. תכסית מרבית: עד 50% משטח המגרש. קביעת גובה מבנה: 13 מ' ממפלס הדרך מצד דרום. מספר קומות מרבי במבנה: 5. חתך המבנה לא יעלה על 4 קומות בכל חתך.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
ג	סטיה ניכרת א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות בתכנית זו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת. ג. גובה הבניה המירבי כמצוין בהוראות התכנית הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ד	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
ה	תנאים למתן היתרי בניה א. תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. ד. תנאי להיתר בנייה יהיה אטימה בפועל של כל השטחים שסומנו לאטימה במסמכי התכנית וקבלת אישור מיחידת הפיקוח על ביצוע האטימה בפועל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	13 (1)	3	50	110	565	52	513	513	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה מירבי.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

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

6.2

היטל השבחה

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

6.3

הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
 המבנה/הגדר יהרסו בשלב הראשון של עבודות הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבניה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה.