

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0740514

אמג'ד באבו גוש

ירושלים

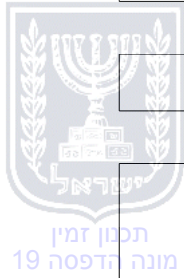
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

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

המגרש הוא חלקה רשומה מקורית היסטורית באבו גוש. החלקה צרה מאוד ומקבילה לרחוב הואדי. החלקה בעלת זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש בקווי הבניין של תכנית המתאר מי/במ/113א. מטרת תכנית זו היא מימוש אפשרויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	אמג'ד באבו גוש
ומספר התכנית		

מספר התכנית	152-0740514
-------------	-------------

שטח התכנית	0.219 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)

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

210641

קואורדינאטה Y

634799

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

אבו גוש - חלק מתחום הרשות : אבו גוש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש			

שכונה אבו גוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29525	לא מוסדר	חלק	32	

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
152-0150664	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664.	8046	4511	19/12/2018
מי/ במ/ 113/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 113/ א ממשיכות לחול.	4080	1365	28/01/1993



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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				אלרם שחר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלרם שחר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	12/08/2020	אלרם שחר	10: 38 13/09/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	20/02/2020	מועתז כילאני	17: 33 14/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/08/2019	אלרם שחר	14: 33 08/08/2019	מצב מאושר	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	אמג'ד קמאל עותמאן			אבו גוש	דרך השלום	82	054-4538819		amgad_141@hotmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמג'ד קמאל עותמאן			אבו גוש	דרך השלום	82	054-4538819		amgad_141@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלרם שחר		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	mouataz@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 304.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

קביעת מסגרת תכנונית חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)
2. תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (16)
3. הגדלת תכסית מ-30% ל-60% לפי סעיף 62א (א) (5)
4. שינוי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין 62א (א) (7)
5. קביעת גובה בניין 62א (א) (4א)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	219	100
סה"כ	219	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	218.3	100
סה"כ	218.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



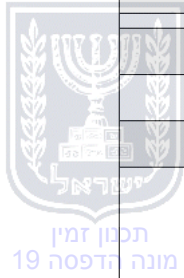
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת מי/במ/113/א
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. כל הקירות החיצוניים של הבניין ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. אופן חישוב שטחי בניה: חישוב של שטח כולל המותר לבניה יהיה עפ"י ובהתאם למפורט לתקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב 1992 ובהתאם להוראות תכנית מי/במ/113/א. 3. פתרון למרחב המוגן יקבע ע"י הג"א בשלב היתר הבניה. 4. ימוקמו אלמנטים להסתרת מערכות טכניות תומכות על הגג בנסיגה של לפחות 1.2 מ' מחזית קדמית של הבניין לשימוש המבנה. 5. גובה הבניין - מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת הנמדד במרכז חזית המגרש. 6. סטייה ניכרת- בניה בשונה מזו שנקבע בהוראות הבינוי בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים ב'	1	219	82.83	22.95 (1)	60	2	12	מעל הכניסה הקובעת 3 (2)	0	(3)	1.5	1

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:

יותר להקים את מתקן החניה מעבר לקווי הבניין האחורי והצדדי במגרש.

יותר ניווד שטחי בניה בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטח שירות עבור ממ"דים לשתי דירות 24 מ"ר..

(2) יותר חדר יציאה לגג מעל הקומות המותרות בנסיגה של לפחות 1 מ' מקו הבניין הקדמי..

(3) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

פתרון חניה יהיה על פי התקן הקיים הארצי לעת מתן היתר הבניה ובתחום שטח התכנית.

6.2**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.3**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לחיבור לתשתיות יהיה הריסת הגדר הקיימת בשטח ציבורי מול המגרש לאורך הגבול הקדמי והשלמת סלילת המדרכה עד לגבול המגרש.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**