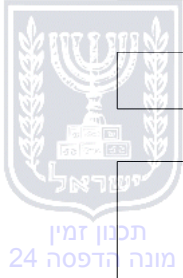


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0668111

סאלח באבו גוש גוש 29529 חלקה 26



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית ממוקמת בגוש 29529 חלקה 26 מגרשים א-1 ו-א-2 על דרך השלום באבו גוש.  
התכנית המאושרת החלה הינה מי/במ/113 א'.  
במגרש קיים בניין להריסה.  
התכנית מציעה איחוד מחדש של שני מגרשים עבור הקמת בניין חדש בן 4 קומות ב-125% בנייה, סה"כ 9 יחידים בשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ואכסון מלונאי.  
מגיש התכנית הינו בעל הזיקה לקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית סאלח באבו גוש גוש 29529 חלקה 26

ומספר התכנית

152-0668111 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 1.477 דונם

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 לייר

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**

הראל	מרחב תכנון מקומי
211333	קואורדינאטה X
634411	קואורדינאטה Y

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	82	דרך השלום	אבו גוש

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29529	מוסדר	חלק		26

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/במ/113/א.	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	מחייב לעניין הריסה.	16: 28 01/12/2020	אלרם שחר	21/06/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 29 29/11/2020	מועתז כילאני	12/11/2020	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	טבלת הקצאה בהסכמה	14: 44 31/12/2018	אלרם שחר	31/12/2018	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		16: 54 01/03/2020	אלרם שחר	01/03/2020	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	מוסטפא סאלח			אבו גוש	(1)		054-5458122		mustafa19g@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השלום 82 אבו גוש.

**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		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
מודד מוסמך	מודד	פאדי סאפיה	1089		ירושלים	(2)		04-6555847	04-6555847	fa1089@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד 304.

(2) כתובת: ת.ד. 8865.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

הקמת בניין בן 5 קומות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת תכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 5 קומות.
5. קביעת מס' יחידות דיור ל-9 יח"ד.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,477	100
סה"כ	1,477	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,458.26	100
סה"כ	1,458.26	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

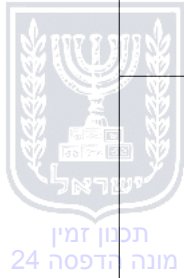


תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מסחר, תעסוקה ואכסון מלונאי
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אחוז בניה כולל: עד 125% משטח המגרש</li> <li>2. תותר המרה של עד 10% בין השימושים השונים</li> <li>3. תכסית מרבית: עד 60% משטח המגרש</li> <li>4. גובה מרבי: 16 מ'</li> <li>5. מס' קומות מרבי: 5. קומה חמישית תהיה בנסיגה של 3 מ' מהקומה שתחתיה</li> <li>6. גודל דירה מינימלי 60 מ"ר</li> <li>7. גודל דירה מקסימלי 250 מ"ר</li> </ol>
ב	<p><b>חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוקם חנייה תת-קרקעית עבור חלק ממקומות החנייה, בדומה למוצע בנספח הבינוי שהינו מנחה לרבות הוספת מפלסי חניה בתת הקרקע בהתאם לצורך.</li> <li>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</li> <li>3. לא תותר הרחבת הכניסות לכלי רכב למגרש מעבר למסומן בנספח התנועה.</li> <li>4. חישוב מאזן החניה לשימוש משרדים יהיה לפי 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר.</li> </ol>
ג	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>ב. מספר הקומות בתכנית זו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</li> <li>ג. השימושים המצוינים בהוראות התכנית הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת. ניתן להמיר עד 10% משטחי הבנייה של שימוש אחד לטובת שימוש אחר המותר בתכנית.</li> </ol>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה הגדרות הפונות לשטחים ציבוריים לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס השטחים הציבוריים.</li> <li>2. גובה קיר תמך לא יעלה על 3 מ' מהמפלס הנמוך. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר יהיה 1.5 מ' עבור שתילת צמחיה. תתאפשר סטייה של עד מטר אחד בגובה קירות תמך באישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</li> <li>3. הנחיות לפיתוח המרווח שבין החזית המסחרית בבנין לבין הרחוב:       <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הממשק בין דרך השלום המתוכננת בשיפוע, לבין מגרש המגורים יתואם מול מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, על-מנת לצמצם עד כמה שניתן גדרות לאורך דרך השלום.</li> <li>ב. המדרכה הגובלת ברחוב השלום תכלול מדרכה להולכי רגל ברוחב 4.20 מ', שביל אופניים ברוחב 2.50 מ' ורצועה מגוננת ברוחב של 0.8 מ' שתכלול פרחים, שיחים ועצים.</li> <li>ג. הוראות פיתוח לציר הולכי הרגל מצד דרום מזרח:           <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ציר הולכי הרגל יהיה ברוחב מינימאלי של 2.5 מ'.</li> <li>2. תובטח רציפות ההליכה לאורך הציר.</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>3. יותר טיפול עילי ותת קרקעי במי נגר בתחום הציר.</p> <p>4. לא תותר תנועת כלי רכב בציר זה</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. קו בנין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>	ה
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100:1.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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 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 סלולוריים), 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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>3. תנאי להיתר בנייה וכן פיתוח או בנייה בפועל בקרבת קו המים המסומן במסמכי התכנית יהיה תיאום עם חברת מקורות לעניין מיגון הקו ולא העתקתו.</p> <p>5. תנאי לאישור היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל הבינוי המסומן להריסה במסמכי התכנית.</p>	ו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9		1576	561 (1)	359	31	625	1477	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	2	3			816	46	362	46	362	1477	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
					12 (5)	60 (4)	162 (3)	2392					1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	1	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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) 546 מ"ר חניה תת קרקעית.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) מתוכם 125% מרביים על-קרקעיים..

(4) תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 80% משטח המגרש..

(5) 12 = גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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

### חניה

מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.

6.3

### שמירה על עצים בוגרים

עצים המסומנים להעסקה - יש לבחון את ערכיות העתקתם בשלב היתר הבניה עפ"י סקר מעודכן אשר יוגש כחלק מהיתר הבניה.

6.4

### פסולת בניין

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

6.5

### זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.6

### 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.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.