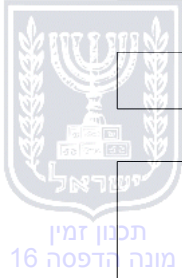


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0881664

עליאן גוש 29523 חלקה 25 ו-24, אבו גוש



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2020

להפקיד את התכנית

11/04/2021

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 שבנדון עוסקת בגוש 29523, חלקה 25, מגרש 3 וחלק מחלקה 24. בתחום המגרש קיימת יחיד אחת בבניין בן 2 קומות, יציאה לגג ומרתף. התכנית המאושרת החלה במקום הינה - מי/במ/113/א. התכנית מציעה תוספת 2 קומות ויחידת דיור לבניין קיים למגורים (סה"כ 2 יחידות דיור ב-5 קומות, 4 קומות בכל חתך). בנוסף, מוצע תוספת מבנה מסחרי בן קומה אחת בקו 0 לדרך השלום. מגיש התכנית הינו בעל הזיקה לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית
עליאן גוש 29523 חלקה 25 ו-24, אבו גוש

מספר התכנית 152-0881664

1.2 שטח התכנית 0.503 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 לי"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

הראל	מרחב תכנון מקומי
210125	קואורדינאטה X
635033	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
	19	יסמין	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29523	מוסדר	חלק		24-25

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/113 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/113 א



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	מנחה	1: 100	1	15/03/2021	אלרם שחר	23: 08 15/03/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/03/2021	עומר ג'בר	11: 18 14/03/2021	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/03/2021	אלרם שחר	15: 55 09/03/2021	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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	עליאן עליאן			אבו גוש	יסמין	19	02-5340637		elram.architecture@gmail.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
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		בית חנניה	בית חנניה	63	02-5838502		zd5838502@gmail.com
מהנדס אזרחי ומתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	עומר ג'בר	113094		אבו גוש	הוואדי	83	02-6630331		Jaberomar.english@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הוספת 2 קומות למבנה מגורים קיים, והוספת מבנה למסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים מסחר ותעסוקה.
2. קביעת התכליות המותרות בייעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 5 קומות, 4 בכל חתך.
5. קביעת מסי יח"ד ל-2 יח"ד.
6. קביעת קווי בניין.
7. קביעת הוראות להיתרי בנייה והיתרי אכלוס.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	3, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	3, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	1
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו מים 4" ומעלה	מגורים מסחר ותעסוקה	3, 1

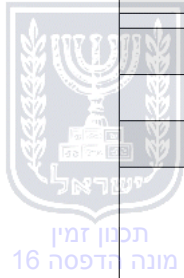
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	0.54	0.10
מגורים ב'	517	99.90
סה"כ	517.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	0.54	0.11
מגורים מסחר ותעסוקה	513.96	99.90
סה"כ	514.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	זרכים
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר ותעסוקה
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	שיפוץ מעטפת הבניין- חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר. בבניינים לשימור תתקבלנה ההחלטות על פעולות פירוק תוספות בנייה ושחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם בניינים.
ב	הריסות ופינויים
	סימון מהתשריט : להריסה
	1. האלמנטים המסומנים במסמכי התכנית בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.
ג	קווי בנין
	קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.



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)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6.1 (1)	2	60	125	555	60	265	10	220	444	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	1	1	5.5		60	125	88	17			71	69.84	3	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



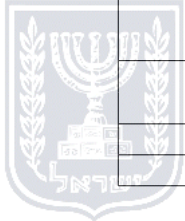
אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(2)	3	מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.
- הבינוי של חלקה 26 שחורג לתוך חלקה 25 (בחלקה הדרומי), לא יחשב במניין השטחים וזכויות הבניה לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 6.1 = גובה יחסי למפלס ה-0.00. מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, תותר הפחתת מספר מקומות החניה מהנדרש בתקנות.
3. תותר הסדרת מקום חניה תפעולי בתחום הדרך הציבורית הגובלת (דרך השלום).

6.2

הוראות פיתוח

1. הכניסה לחניה ולמגרש תרוצף באבן משתלבת, שתשתלב באופן אינטגרלי עם הטיילת העתידית שתתוכנן ע"י המועצה.
2. משני צידי הכניסה לחניה, הקירות יחופו באבן טבעית מסותתת עד לגובה 1.05 מ' מפני הריצוף, ויהוו המשך לגדר שתוקם בין הטיילת העתידית למגרש.
3. בדרך תבוצע אבן שפה מונמכת על מנת לאפשר גישה נוחה לחניה הפרטית.

6.3

שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

- 1) עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
 - ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
- 2) עצים המסומנים לכריתה:
 - א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
 - ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 - 3) נטיעת עצים חדשים:
 - א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות עפ"י סטנדרט משרד החקלאות.

6.4

סטיה ניכרת

1. קוי הבנין המפורטים בתשריט/נספח הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת.
2. השימושים המפורטים בטבלה 5 הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת.
3. מס' הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.

6.5

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. פירוק הפרגולה בחלקו הדרומי של המגרש (כמסומן בתשריט).
2. השלמת ביצוע הסדרי התנועה לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו כאמור, לרבות הסדרת מדרכה וחניה ציבורית.

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	3. ביצוע החניות בפועל.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי לכל היתר/עבודה/פיתוח או בניה בקרבת קו מקורות, יהיה תאום עם מקורות לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה של דרך השלום לפי עקרונות התכנון המוצגים בנספח התנועה.
6.8	תשתיות
	קו מקורות - לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יידרש לצאת לשטח לסימון ואיתור קו מקורות, שייעשה בנוכחות נציג מקורות וע"י מודד מוסמך מטעם מגיש הבקשה.
6.9	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת קומה רביעית למגורים על המבנה הקיים	
2	הקמת הקומה החמישית ומבנה המסחר/תעסוקה	
7.2 מימוש התכנית		
זמן למימוש התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה.		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16