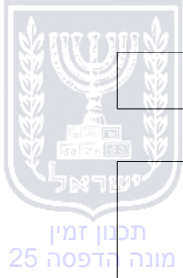


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0817882

חלקות 80-90 - שכונת המצפה - אבו גוש



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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

התכנית חלה על חלקות מס' 80 - 90 בגוש 31398 המיועדות למגורים בשכונת 'המצפה' באבו גוש (מגרשים 200 - 204, 207, 212 לפי תכנית הל/מח/567).

התכנית מוסיפה שתי קומות מגורים בכל מגרש, מוסיפה שתי יחידות דיור בכל מגרש, מוסיפה זכויות מעל הכניסה הקובעת בשיעור של עד 20% משטח כל מגרש, מוסיפה שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ומגדירה קווי בניין חדשים.

בתכנית זו נעשה איחוד וחלוקה כך ששטח התכנית אינו משתנה ביחס לתכנית המאושרת.

התכנית נועדה, בין היתר, לאפשר תכנון חניונים תת קרקעיים תקינים ובינוי מרווח המתאים לרוח המקום.

מס' פנימי: 978



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

חלקות 80-90 - שכונת המצפה - אבו גוש

מספר התכנית 152-0817882

1.2 שטח התכנית 11.971 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) א) , 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
209427	קואורדינאטה X
635394	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בשכונה המערבית של אבו גוש הממוקמת מצפון לדרך המפרידה בין אבו גוש וקריית יערים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות: אבו גוש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש			

המצפה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
31398	לא מוסדר	חלק	80-90	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הל/ מח/ 567	200 - 204, 207 - 212

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/2012	2292	6368	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הל/מח/ 567 תתשיכות לחול.	שינוי	הל/ מח/ 567



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 29 05/01/2021	איגור פיסמן	05/01/2021	4	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח בינוי	15: 33 24/02/2021	לארי שטרנשיין	24/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 49 09/12/2020	מאיר לוי	09/12/2020	1	1: 500	רקע	טבלאות הקצאה
לא	נספח תנועה	09: 04 03/03/2021	משה אלבוחר	03/03/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		13: 27 15/12/2019	לארי שטרנשיין	15/12/2019	1	1: 500	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		נופי אילן הירוקה	ירושלים	רשב"א	15	02-6500115	02-6500117	planning@manosgroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נופי אילן הירוקה בע"מ	ירושלים	רשב"א	15	02-6500115	02-6500117	planning@manosgroup.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5318888		

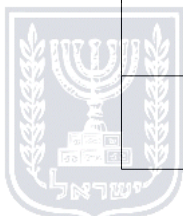
(1) כתובת: יפו 216 ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	נוה אילן	(1)		02-5787801	077-4512520	office@ls-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		
	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	שד לוי אשכול (2)	2	02-5816818		medmlv@gmail.com
מהנדס אינסטלציה	יועץ	איגור פיסמן	101130		מבשרת ציון	יסמין	86 ב			

(1) כתובת: קרית התקשורת בניין האלפנים נווה אילן.

(2) כתובת: שד לוי אשכול 2/60 ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יצירת מסגרת תכנונית ליצירת בינוי מרווח יותר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה לפי סעי' 62א(א)(1)

שינוי קווי בניין לפי סעי' 62א(א)(4)

תוספת 2 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת לפי סעי' 62א(א)(4) לחוק.

קביעת הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק

ניוד זכויות בין מגרשים סמוכים לפי סעי' 62א(א)(6) לחוק

תוספת 2 יח"ד בכל מגרש לפי סעי' 62א(א)(8) לחוק.

תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לפי סעי' 62א(א)(15) לחוק.

תוספת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בשיעור של עד 20% משטח התכנית לפי סעי' 62א(א)(16) לחוק. מונה הדפסה 25

קביעת זכויות בניה עבור מסחר לפי סעי' 62א(א)(11) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	90 - 80

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	89 - 87, 85
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	90 - 81

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	11,960	100
סה"כ	11,960	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,970.95	100
סה"כ	11,970.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים חזית מסחרית בהתאם לסעיף 4.2.2 להוראות תכנית הל/מח/567. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי עבור חזית מסחרית: 1. יותר שימוש למסחר באחד או יותר מתאי שטח בכל המתחמים בהם סומן חזית מסחרית. 2. בכל מתחם עם חזית מסחרית, ניתן לפזר את שטח המסחר בין תאי השטח, או לרכז את מלוא שטח המסחרי בתא שטח אחד במתחם. 3. שטח עיקרי למסחר לא יפחת מ - 200 מ"ר בכל מתחם. 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניווד עד 50% (100 מ"ר) עיקרי משטח המיועד למסחר, למגורים, בכפוף למסירת הודעות כנדרש בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 6	11	1197	320	1310	1197	80	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 6	44	3848	1280	4888	3848	84 - 81	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								(3) 0	200		84 - 81	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 1	(1) 6	66	6922	1920	7660	6922	90 - 85	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
								(3) 0	200		90 - 85	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 ניוד שטחים בין מגרשים סמוכים עד 200 מ"ר.

יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, כל עוד לא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה המותרים לתא שטח

בכל מתחם, אופן חלוקת שטחי הבניה העיליים יהיה זהה בין תאי השטח.

מסחר: מיקום שטח המסחרי יקבע בשלב היתר הבניה לשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדר יציאה לגג הינו בנוסף למספר הקומות המותר.

(2) לפי תשריט.

(3) ניתן להשתמש בשטחי השירות למגורים עבור שטחי שירות למסחר.

(4) 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתאי שטח 87-89.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>1. הבניה תבוצע באבן טיבעית מעובדת או אבן מלאכותית מעובדת. יותר שימוש בחומרים אחרים כגון אלומיניום, בטון אדריכלי, בטון חשוף, HPL, חיפוי עץ וכדו' בשיעור שלא יעלה על 50% משטח החזיתות. לא יותר שימוש באבן נסורה לא מעובדת.</p> <p>2. קירות תומכים וגדרות בנויות יחופו באבן טבעית או בטיח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 גמישות לתכנית</p> <p>1. גובה קומת מרתף יהיה בטווח 2.3 מ' - 7 מ'.</p> <p>2. יותר שינוי של מפלסי 0.00 ביחס למוצג בנספח הבינוי של עד 1.5 מ' כלפי מעלה ועד 3 מ' כלפי מטה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. מפלסי הכניסה הקובעת למבנים יקבעו בנספח הבינוי בהתאם למערכות ניקוז, ביוב והדרכים הגובלות במגרש. תותר גמישות של עד 1.5 מ'.</p> <p>2. גובה קירות פיתוח לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>3. תותר בניית מסלעה בגבולות המגרשים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 קווי בנין</p> <p>תותר חניה תת קרקעית עד קו בניין 0 בכל פאות המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>חניה למגורים:</p> <p>1. פתרון החניה יהיה לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>2. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לתכנית המאושרת ה/מח/567</p> <p>3. ניתן לספק את דרישות החניה של כל מגרש במגרשים הסמוכים לו לפי תקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.</p> <p>4. רוחב כניסה לחניונים תת קרקעיים יהיה עד 750 ס"מ.</p> <p>חניה למסחר:</p> <p>פתרון החניה למסחר יהיה לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>תובטח תכסית פנויה לחלחול בשיעור שלא יפחת מ 15% או לחילופין יוצג פתרון לחלחול מאושר על ידי הידרולוג בהתאם לתמ"א 34/ב"4.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סטיה ניכרת</p> <p>לא יתאפשר ניווד שטח עיקרי ממסחר למגורים העולה על 100 מ"ר. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.9</p>

6.9 היטל השבחה	
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 25

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25