

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0851089

חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה בחלקה 6 גוש 29533 אבו גוש

ירושלים

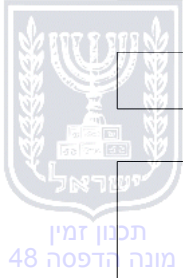
מחוז

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 מציעה להגדיל את צפיפות הבנייה בתחום המגרש ע"י איחוד וחלוקה, הוספת זכויות בניה, הוספת קומה ויח"ד, והגדלת התכסית בכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה בחלקה 6 גוש 29533 אבו גוש</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>152-0851089</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>4.676 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>לא</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מקומית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210844	קואורדינאטה X
634495	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
		השזיף	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	לא מוסדר	חלק	6	

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
מי/ 540	5 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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	תוכנת זו משנה רק את המפורט בתוכנת זו כל יתר הוראות תוכנת מי/במ/113/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 113/ א
18/08/1989	3957	3690	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 540 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 540



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פראס חגי עוסמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פראס חגי עוסמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 22 07/05/2021	פראס חגי עוסמן	18/01/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		22: 55 13/06/2021	סאגיי ג'אבר	03/02/2021	1	1: 500	מנחה	חניה
לא		18: 02 21/01/2021	פראס חגי עוסמן	17/01/2021		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	עזאם עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	02-5333691		ezat4law@gmail.com



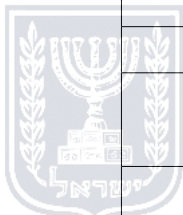
תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזאם עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	02-5333691		ezat4law@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		הנא עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	02-5335219		
בעלים		עזאם עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	02-5333691		
בעלים		עזאת עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	02-5703838		
בעלים		עזיז עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	02-5796373		



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פראס חגי עוסמן		עותמאן פראס תכנון אדריכלי	אבו גוש	השזיף		054-9711387		abugosh1986@gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130	ג.הנדסה	טייבה	(1)		09-7991018		office@g-handasa.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991	גבארה תאופיק	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: רח' מחמוד דרוויש(24).



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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 להגדלת צפיפות הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף 62א(א)(1): איחוד וחלוקה בהסכמה .

2. לפי סעיף 62א(א)4: שינוי בקווי הבניין .

3. לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2): הגדלת שטחי הבנייה העיקריים בשיעור של 7% ל- 57% מהמגרש או בשטח שלא יעלה על 50מ"ר לפי הגדול, כמפורט בסעי' 5 .

4. לפי סעיף 62א(א)4(א) : הוספת קומה אחת ושינוי גובה הבניה מ- 9 מ' ל- 12מ' .

5. לפי סעיף 62א(א)9(א) : הגדלת תכסית מ- 25% ל- 30% .

6. לפי סעיף 62 א (א) (8) : הגדלת מספר יחידות דיור לכל תא שטח מ-2 יחידות דיור ל-3 יחידות דיור .

7. לפי סעיף 62א(א)19(א) : קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב .



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	6 - 1
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2, 1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	420.36	8.94
מגורים א	4,283.15	91.06
סה"כ	4,703.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	425.32	9.04
מגורים א'	4,278.12	90.96
סה"כ	4,703.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	השימושים בהתאם לתכנית מי/במ/113 א .
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה , 1965 למעט מסילת ברזל .
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	3	3	3	3	12	3	30	(1)	458.85	805	1	מגורים א'
4	3	3	3	3	12	3	30	(1)	386.5	673	2	מגורים א'
4	3	3	(2)	3	12	3	30	(1)	328	556	3	מגורים א'
4	3	3	3	3	12	3	30	(1)	381	662	4	מגורים א'
4	3	3	3	3	12	3	30	(1)	342	584	5	מגורים א'
9	3	3	3	3	12	3	30	(1)	557.46	978	6	מגורים א'

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:

- א.תותר העברת שטחים ממעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד לא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה המותרים לתא השטח .
 ב.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 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי מהמאושר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מספר מקומות החניה יקבע בתחום התכנית, על פי תקן החניה הארצי החל במקום בעת הבקשה להיתר בניה.
6.2	קולטי שמש על הגג	יוקמו אלמנטים להסתרת כל המערכות הטכניות על גג העליון בנסיגה של לפחות 1.2 מ' מחזית הקדמית של הבניין.
6.3	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.
6.4	עיצוב אדריכלי	כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
6.5	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ויגיש את התצ"ר לוועדה המקומית לא מאוחר מ-7 חודשים ממועד מתן תוקף של התכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לסעי' 125 לחוק התכנון והבניה.
6.6	עיצוב פיתוח ובינוי	מפלסי הכניסה הקובעת בתאי שטח שמספרם: 4-6 יהא בגובה שבין 3-4 מטרים מעל למפלס הרחוב בחזית תא השטח.
6.7	ניהול מי נגר	יחלו הוראות תמ"א 34/ב"4 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.
6.8	פיתוח סביבתי	הבניה תעשה תוך שמירה על הבוסתנים במגרשים הפרטיים למגורים ושמירה על היחסים בין המסות הבנויות במתחם.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי להגשת בקשה להיתר : הריסת כל הבניה שהוקמה ללא היתר, במרווחי הבניה בכל תא שטח, בחריגה מהמותר לפי תקנות התכנון והבניה. תנאי לתחילת עבודות בניה : העתקת פילר החשמל הנבנה בתחום הדרך לתוך תא שטח מס' 2, בתיאום עם חברת החשמל
6.10	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב	א. לא תותר חניה בתחום זיקת הנאה. ב. יותר זיקת הנאה מוטורית לצורך כניסה משותפת לחניות בתאי שטח 1 ו 2 כמסומן בתשריט מצב המוצע ובנספח התנועה.

6.10

זיקת הנאה**סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב**

ג. לא יוקם גדר או כל אלמנט בניה בתחום זיקת הנאה לחניות בתאי שטח 1 ו-2 . סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת .

6.11

היטל השבחה

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

6.12

הריסות ופינויים

הקיר שנבנה בתחום הדרך , בקצה הצפוני בחלקה (גבול חלקה 5) , סומן להריסה ויפורק בעת סלילת הכביש .

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

הגשת בקשה להיתר

הריסת כל הבניה שהוקמה ללא היתר , במרווחי הבניה בכל תא שטח , בחריגה מהמותר לפי תקנות התכנון והבניה .

7.2 מימוש התכנית



תכנית מס' 152-0851089															
מס' תחנת התכנון	מצב נכנס					מצב יוצא					נתוני המקרקעין				
	שטח המגרש המגורשים בחלקה - במ"ר	שטח המגרש המגורשים בחלקה - במ"ר	שטח המגרש המגורשים בחלקה - במ"ר	שטח המגרש המגורשים בחלקה - במ"ר	שטח המגרש המגורשים בחלקה - במ"ר	מס' החלקה	מס' החלקה	מס' החלקה	מס' החלקה	מס' החלקה	שם הבנינים הרשום	שם הבנינים הרשום	שם החוכר הרשום	שטח החלקה הרשום - במ"ר	מס' גוש
04-5	675	675	14.44	675	675	6	6	58562588	הגא עותמאן	הגא עותמאן	הגא עותמאן	הגא עותמאן	הגא עותמאן	4676	29533
05-5	764	764	16.33	764	764	8	8	53701439	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		
05-5	620	620	13.26	620	620	7	7	53701439	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		
05-5	630	630	13.47	630	630	9	9	53701439	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		
05-5	750	750	16.04	750	750	10	10	59506642	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		
05-5	850	850	18.18	850	850	11	11	59509364	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		
	387	387	8.28	387	387	3+12	3+12		מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		
	4676	4676	100	4676	4676				מגורים	מגורים	מגורים	מגורים	מגורים		

שם העורך התכנית: ענת עותמאן פראס
 תחנת העורך התכנית: מ.ר. 46497

מספר רישוי: 46497
 תאריך: 05/07/2021