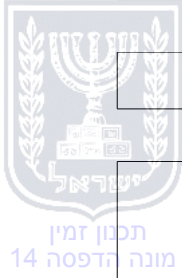


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0951558

אחמד אבו קטיש באבו גוש - גוש 29533 חלקה 5 מגרש 8 (100/2+3)



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/10/2021

להפקיד את התכנית

10/01/2022

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 מוגשת בגוש 29533 חלקה 5, מגרש 8 (100/2+3) באבו-גוש.  
תכנית מאושרת: מי/במ/113א' בייעוד מגורים ב' ודרך מאושרת.  
בתחום התכנית קיים מגרש ריק מבינוי.  
התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות ו-3 יח"ד. וכן הסדרת תחום הדרך המאושרת שבתחומה.  
מגיש התכנית הוא בעל העניין בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אחמד אבו קטיש באבו גוש - גוש 29533 חלקה 5 מגרש 8 )  
(100/2+3

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

152-0951558 מספר התכנית

0.548 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

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
210806	קואורדינאטה X
634529	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
		התמר	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		5

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	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	07/07/2021	אלרם שחר	14: 06 14/12/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/02/2021	אלרם שחר	08: 42 24/02/2021		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



**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	פאוזי אבו קטיש			אבו גוש	אבו גוש	12			deagadv@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
	עורך ראשי	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: רח' בית חנינא 63, בית חנינא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 חדש בן 4 קומות וביטול דרך מאושרת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית
2. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
3. קביעת מספר יחיד ל-3 יחידות דיור.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי איכלוס.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. ביטול דרכים מאושרות.
8. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	295A
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	295A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.80	114	דרך מאושרת
79.20	434	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>548</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.40	18.18	דרך מאושרת
96.60	516.29	מגורים ב'
<b>100</b>	<b>534.46</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, לרבות קליניקות של רופאים, בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות הבניה במגרש.</p> <p>3. חדרי אירוח כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד בתחום המגרש ובתנאי שהיקף השטח המיועד ליחידות הארוח לא יעלה על מחצית מכלל היקפי הבניה המותרת במגרש.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תמנע ככל הניתן הצבת תשתיות ומתקנים על גגות המבנים
ב	<b>סטיה ניכרת</b> א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין יחשב כסטייה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, הגדלה במספר הקומות תיחשב כסטייה ניכרת.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> מעבר ציבורי לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	4	13	3	50	110	68	36	479	530	295A	מגורים	מגורים ב'

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.2

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש עד קומה +3 (קומת מרתף, קומת 0.00 וקומת +3)	בהינף אחד
2	מימוש יתר השטחים לבנייה	בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישור התכנית.

