

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0941302

הוספת זכויות בניה בחלקה 58 גוש 29528 אבו גוש

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 29528 חלקה 58 ברחוב מעלה החמישה , אבו גוש .
התכנית המאושרת החלה החלקה הינה הל/132 בייעוד מגורים א' .
שטח התכנית פנוי מבינוי .
התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים , מסחר ותעסוקה עבור הקמת 2 יחידות דיור וקומת מסחר בבניין בן סה"כ 4 קומות .
מגישי התכנית הינם חוכרים לדורות של החלקה נושאת התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת זכויות בניה בחלקה 58 גוש 29528 אבו גוש

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0941302

שטח התכנית 0.614 דונם

1.2

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
210139	קואורדינאטה X
635494	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
		דרך מעלה החמשה	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29528	לא מוסדר	חלק	58	

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 21



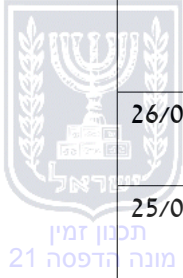
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
152-0150664	כפיפות	תכנית זו כפופה .	8410	14186		26/08/201 9
הל/ 132	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הל/ 132 .	4495	2334		25/02/199 7
מי/ במ/ 113 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ במ/ 113 /א.	4080	1365		28/01/199 3



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
לא		22: 09 09/02/2022	פראס חגי עוסמן	04/02/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		22: 10 09/02/2022	סלאח מרזיק	09/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 40 21/04/2021	פראס חגי עוסמן	21/04/2021	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	רושדי אברהים			אבו גוש	הנרקיס	1			office@mo healdin.com
	פרטי	מוחיי עבד אלרחמן			אבו גוש	דרך מעלה החמשה		052-8971980		office@mo healdin.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	פראס חגי עוסמן		עותמאן פראס מהנדס ב.איכות	אבו גוש	השזיף		054-9711387		abugosh1986 @gmail.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991	חברת אלדאוודי	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333		בית חנניה	בית חנניה				salah@tadshe en-pro- engineering.c om

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מבנה בן 4 קומות .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים א' לייעוד מגורים מסחר ותעסוקה .
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית .
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות .
4. קביעת מס' יח"ד ל - 2 יחידות דיור .
5. קביעת קווי בנין .
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי .
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה		0
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	0
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	0

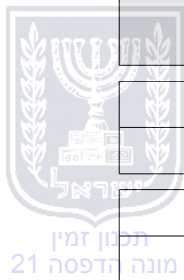
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	605	100
סה"כ	605	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	613.58	100
סה"כ	613.58	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר, תעסוקה, חנויות, משרדים, בתי קפה, מסעדות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר המרה של עד 10% בין השימושים השונים. 2. תכסית מריבית: עד 46% משטח המגרש. 3. גובה מרבי: 10.2 מ'. 4. מס' קומות מרבי: 4, חתך המבנה לא יעלה על 3 קומות - קומה רביעית תהיה בנסיגה של 3 מ' מהקומה שתחתיה.
ב	חניה 1. מספר מקומות החניה יקבע בתחום התכנית, על פי תקן החניה הארצי החל במקום בזמן אישור התכנית. 2. החניה תהיה תת קרקעית במלואה בדומה למוצע בנספח הבינוי. 3. תותר כניסה אחת לכלי רכב לתחום המגרש עבור הכניסה לחניון התת קרקעי. 4. ממדי המעלית המובילה לחנויות אופניים תהיה בגודל המאפשר הסעת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית.
ג	סטיה ניכרת א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מס' הקומות המיריבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, הגדלה של מספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
ה	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.
ו	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. 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

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>	
<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תינתן זיקת הנאה לטובת מדרכה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט מצב המוצע ובנספח התנועה .</p>	ח
<p>ניהול מי נגר יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	ט
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע הפיתוח כאמור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	י



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				שרות			
(6)	(6)	(6)	(6)	4	731.6 (5)	2	46 (4)	198.33 (3)	1219 (2)	545 (1)	92	582	614	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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) עבור חנייה תת-קרקעית.
- (2) מתוכם 260 מ"ר למסחר ..
- (3) מתוכם 110% מריבי על קרקעי.
- (4) תכסית תת קרקעית עד 85%.
- (5) גובה אבסולוטי מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (6) כמפורט בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1987, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

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.

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 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21