

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1003680

גוש 29523 חלקה 39



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 :

30/01/2022

להפקיד את התכנית

06/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 29523, חלקה 39, באבו גוש.
התכנית החלה במתחם היא מ/ במ/ 113 א ביעוד מסחרי ודרכים.

בתחום התכנית קיים מבנה חד קומתי הבנוי ללא היתר.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות מגורים מעל קומת קרקע מגורים קיימת והכשרה של קומת הקרקע הבנויה ללא היתר.

סה"כ מוצעים בתכנית 3 יח"ד.

מגישי התכנית הינם גיאמיל מוסא ג'בר וסואה ג'בר מתוקף צווי ירושה והמועצה המקומית אבו גוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גוש 29523 חלקה 39

שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

152-1003680

שטח התכנית 1.2

0.349 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210400	קואורדינאטה X
634950	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אבו גוש רח' הפרחים 34

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
	34	הפרחים	אבו גוש

שכונה אבו גוש - מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29523	מוסדר	חלק	39	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2019		14186	8410	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 152-0150664 ממשיכות לחול.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993		1365	4080	תכנית זו מחליפה את התכנית מי/ במ/ 113 א	החלפה	מי/ במ/ 113 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנדריי קרישן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנדריי קרישן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מנחה	15: 01 26/06/2022	אנדריי קרישן	26/06/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר-רקע	12: 42 07/10/2021	אנדריי קרישן	07/10/2021	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



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
המועצה המקומית אבו גוש	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה המקומית אבו גוש	אבו גוש			02-5332895	02-5332894	ghalib5@w alla.co.il
פרטי	פרטי	ג'אמיל מוסא ג'בר (2)			אבו גוש		34			mousa- jaber3@hot mail.com
פרטי	פרטי	סואה ג'בר (2)			אבו גוש		34			mousa- jaber3@hot mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 9080500.

(2) כתובת: אבו גוש רח' הפרחים 34.

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	אנדריי קרישן	9223	קרישן אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257		criarc@netvis ion.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	תאופיק ג'בארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא (1)	63	02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: ירושלים, בית חנינה, דרך בית חנינה 63.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

תוספת קומות והכשרת בינוי קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרך מאושרת, דרך מוצעת ומסחר, למגורים, מסחר ותיירות, דרך מוצעת ודרך משולבת.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות
4. קביעת מספר יח"ד ל-3 יחידות דיור
5. קביעת קווי בניין
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס
9. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702
דרך משולבת	703
מגורים מסחר ותיירות	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותיירות	201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702
מבנה להריסה	דרך משולבת	703
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34.53	9.92
דרך מוצאת	8.34	2.40
דרך משולבת	57	16.38
מגורים, מסחר ותיירות	248.13	71.30
סה"כ	348	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34.53	9.92
דרך מוצעת	8.34	2.40
דרך משולבת	57.01	16.38
מגורים מסחר ותיירות	248.14	71.30
סה"כ	348.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
4.4	מגורים מסחר ותיירות
4.4.1	שימושים
	א. מגורים
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. עיצוב אדריכלי: 1. תוספת שתי הקומות תיבנה בחזיתות אבן טבעית מרובעת ומסותתת, בדומה לקומת הקרקע הקיימת. 2. דודי שמש וקולטי שמש ימוקמו על גג שטוח ויוסותרו על ידי מסתורים מתאימים.
ב	חניה
	1. מספר מקומות חניה ייקבע בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בנייה. 2. החנייה תהיה בתוך תחום המגרש בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה בלבד.
ג	סטיה ניכרת
	א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניקרת. ב. מספר הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב, כל הגדלה שלהם תחשב כסטייה ניכרת.
ד	פסולת בניין

4.4	מגורים מסחר ותיירות
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תיאום התכנית והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 העבודות הכרוכות</p> <p>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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי להגשת היתר הבנייה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת, לדרכים שיקבעו ע"י מהנדס הוועדה המקומית, בעופן שתובטח גישה בטוחה לכלי רכב והולכי רגל.</p> <p>ה. תנאי בתהליך הרישוי יהיה אישור מחלקת הפיקוח בדבר קיום האטימה המסומנת במסמכי התכנית.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה לבינוי בתחום התכנית יהיה הריסת כל הבינוי הקיים בתחום הדרכים שבתכנית.</p>
ו	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>"היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".</p>
ז	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט.</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבנייה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>4. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יותרו לפחות 25% 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(3)	(2)	(3)	(2)	3	10.2	3	35.8	107					249	בניין מגורים	201	מגורים מסחר ותירות	מגורים מסחר ותירות

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עיקרי ושרות יחד לפי התכנית הכוללנית.

(2) כמופיע בתשריט

(3) כמופיע בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים
2	אכלוס מבנה המגורים	תנאי לאכלוס מבנה המגורים יהיה גמר ביצוע הדרך המוצעת, הדרך המאושרת והדרך המשולבת המופיעים במסמכי התכנית.

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור תכנית זו

