

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0880740

חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה בחלקה 18 גוש 29523 אבו גוש



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 הבניה בתחום המגרש ע"י איחוד וחלוקה, הוספת זכויות בניה, הוספת קומה ויחיד והגדלת התכסית. בתכנית נקבע מפתח המגדיר את היחס בין גודל המגרשים, מספר הדירות ואחוזי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה בחלקה 18 גוש
29523 אבו גוש

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

152-0880740 מספר התכנית

4.362 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

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

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210226	קואורדינאטה X
635185	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
		חג' מוסא	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29523	מוסדר	חלק	18	

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993		1365	4080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/113/ א ממשיכות לחול.	שינוי	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				פראס חגי עוסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פראס חגי עוסמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			07/06/2022	פראס חגי עוסמן	10: 28 28/08/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			04/03/2023	עודד יפה	21: 57 10/05/2023		לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250		14/03/2023	פראס חגי עוסמן	15: 34 14/03/2023		לא
תנועה	רקע	1: 250		16/04/2023	מוחמד עבדה	14: 04 20/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/03/2023	פראס חגי עוסמן	15: 27 14/03/2023		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	יוסף אברהים (1)			אבו גוש		1			Salem.naji.gosh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רח חג מוסא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף אברהים			אבו גוש	(1)	1			Salem.naji.gosh@gmail.com

(1) כתובת : רח חג מוסא.

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		ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com
סוקר עצים	סוקר עצים	עודד יפה		שלפ מעבדה חקלאית	גבעת ברנר	גבעת ברנר		08-9365873		shelef.ronnet@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עבדה	30113964		אבו גוש	עבדאל רחמן	23	052-7007456		mohammad_h_2008@outlook.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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%.
4. לפי סעיף 62א(א)(4): הוספת קומה אחת ושינוי גובה הבניה מ 9- מ' ל 12- מ'.
5. לפי סעיף 62א(א)(9): הגדלת תכסית.
6. לפי סעיף 62א(א)(8): תוספת יחידות דיור.
7. לפי סעיף 62א(א)(19): קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.
8. לפי סעיף 62א(א)(7): שינוי גודל מגרש מזערי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	106 - 100
דרך מאושרת	108
דרך מוצעת	107

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	106 - 103, 101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	106, 104 - 100
זיקת הנאה	מגורים א'	105, 104
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	107
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	106 - 100
להריסה	דרך מאושרת	108
להריסה	דרך מוצעת	107
להריסה	מגורים א'	106 - 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	4,369	100
סה"כ	4,369	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6.98	0.16
דרך מוצעת	59.49	1.36
מגורים א'	4,298.26	98.48
סה"כ	4,364.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, שירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח
א	<p>1. כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכל חלקי הבניין החיצוניים והגלויים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. יוקמו אלמנטים להסתרת כל המערכות הטכניות על הגג העליון בנסיגה של לפחות 1.2 מ' מהחזית הקדמית של הבניין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה הארצי החל במקום בעת הגשת הבקשה להיתר וימוקמו רק בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>2. יש לוודא שימור האפשרות להקמת חניון תת קרקעי במגרשים 100, 101, 103 :</p> <p>א. מימוש מלוא יחידות הדיור יחויב בהקמת חניון תת קרקעי בפועל.</p> <p>ב. מימוש חלק מיחידות הדיור יתאפשר בהסדרת פתרון חניה על קרקעי זמני.</p> <p>ג. בהגשת הבקשה להיתר הראשון תוצג תכנית עתידית שכוללת את פתרון החניה התת קרקעי. לחילופין, הבקשה עצמה תכלול את פתרון החניה התת קרקעי.</p> <p>ד. בהיתרים למימוש חלק מיחידות הדיור המותרות תוצג הוכחה להיתכנות הקמת חניון תת קרקעי עתידי.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>2. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב, הגדלה של מספר הקומות יחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. שטח התכסית המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 הינו מחייב, הגדלה של שטח התכסית יחשב כסטייה ניכרת.</p>
ד	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הבניה תעשה תוך שמירה על הבוסתנים במגרשים הפרטיים למגורים ושמירה על היחסים בין המסות הבנויות במתחם.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>2. תותר חריגה של בנייה שקיימת מלפני אישור תכנית זו.</p> <p>3. הבניה בקו בנין צידי אפס תהיה בחפיפה מלאה או בחפיפה חלקית בהסכמת בעלי המגרש הגובל (לצד קו בנין אפס).</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>1. קווי התשתיות שבתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. יינתן בנספח הבינוי פתרון לקו הביוב, חדרי אשפה, ושעוני חשמל.</p> <p>3. פתרונות ביוב, אשפה ושעוני חשמל יבוצעו בתיאום עם המועצה המקומית ותאגיד המים</p>

4.1	מגורים א'
	והביוב.
ז	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. תינתן זיקת הנאה לכלל הציבור לרבות תנועת כלי רכב כמסומן בתשריט ונספח תנועה. 2. לא תותר חניה בתחום זיקת ההנאה.
ח	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה תינתן זיקת הנאה כמסומן בתשריט ונספח הבינוי ופיתוח לצורך פינוי אשפה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	12	4	40	25	150	79.8	302	728	100	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	12	4	40	(1) 25	150	79.8	302	799	101	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)		3	12	2	40			52.4	226	455	102	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)		3	12	4	40	(1)		104.8	452	841	103	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)		3	12	3	40			78.6	339	587	104	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)		3	12	3	40			78.6	339	540.53	105	מגורים א'	מגורים א'		
(2)	(2)	(2)	(2)		3	12	2	40			52.4	226	345	106	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת של שטח שירות לטובת הקמת חניון תת קרקעי (חניה ושטח תמרון בלבד).

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

<p>6.1 גמישות לתכנית</p> <p>בסתירה בין תכנית שבנדון לבין תכנית מס' 152-0746909 לכשתאושר, יחולו ההוראות המקלות יותר, למעט הוראות סטייה ניכרת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>יחלו הוראות תמ"א 1 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>נספח העצים לתכנית:</p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6.2 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ויגיש את התצ"ר לוועדה המקומית לא מאוחר מ-7 חודשים ממועד מתן תוקף של התכנית.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לסעי' 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ד. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>ה. הריסת כל הבניה שהוקמה ללא היתר, במרווחי הבניה בכל תא שטח, בחריגה מהמותר לפי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>ו. תנאי לאישור תחילת עבודות יהיה פירוק כל הבניה הקיימת בתחום זיקת ההנאה לכלי רכב וסלילת מעבר תקני לכלי רכב במלוא תחום זיקת הנאה (מהדרך הסטטוטורית עד הכניסה למגרש).</p> <p>ז. פתרון תנועה וחניה ייבדק בפועל בשלב היתר הבניה.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.6
<p>השטח המיועד לצרכי ציבור, בתא שטח 107, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	

הריסות ופינויים	6.7
<p>א. הקירות שבתחום הדרך וזיקת הנאה, סומנו להריסה ויפורקו בעת סלילת המעבר.</p> <p>ב. יוצג אישור לקליטת פסולת בניה ועודפי עפר על עבודות ההריסה כתנאי לתעודת גמר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר.	<p>א. במגרשים בהם קיימת בניה ללא היתר יוגשו בקשות להיתר להסדרת הבניה בזמן סביר לאחר אישור התכנית.</p> <p>ב. ככל שבעלי הזכויות במגרשים או מי מטעמם לא יפעלו להסדרת המבנים בהיתר כאמור תנקוט הועדה בהליכי אכיפה.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29