

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1036862

שינוי בהוראות וזכויות בניה - אבו ג'וש



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 :

17/07/2022

להפקיד את התכנית

07/06/2023

י"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 ממוקמת בשכונה צפונית אבו ג'וש-גוש : 29527 חלקה : 14 מגרש : 6  
בתחום התכנית חלה תכנית מס' : מי\ במ\ 113א ביעוד מגורים ב'  
בתחם התכנית קיים בניין בן 4 קומות יח"ד נפרדות 2 יח"ד קוטגי (סה"כ 6 יח"ד)  
התכנית מציעה הכשרת שטח בנוי ללא היתר  
מגיש התכנית הינם בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי בהוראות וזכיות בניה -אבו ג'וש

**מספר התכנית** 152-1036862

**1.2 שטח התכנית** 0.858 דונם

**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** ל"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**

מרחב תכנון מקומי  
 הראל  
 קואורדינאטה X  
 210627  
 קואורדינאטה Y  
 634712

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק הצפוני לשוב

**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**

**שכונה**

בחלק הצפוני לשוב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29527	מוסדר	חלק		14

**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 30



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 30

## 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 לתכנית : 152-0150664	0			
מי/ במ/ 113 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית מי/ במ/ 113 / א:	4080	1365		28/01/1993



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם נעסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם נעסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין ביצוע אטימות	11: 26 25/03/2023	חאזם נעסי	16/11/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 57 25/03/2023	זכי חמדאן	07/01/2023	1	1: 250	מחייב	תנועה
לא		14: 21 01/03/2022	חאזם נעסי	16/11/2021	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
	פרטי	סעיד ג'בר (1)		אבו ג'וש	אבו גוש			04-6779491		hazem.nase@gmail.com
	פרטי	אסמעיל עבד אלרחמן (1)		אבו ג'וש	אבו גוש			04-6779491		jsaid44@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : אבו ג'וש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעיד ג'בר		אבו ג'וש	אבו גוש	(1)		053-5311393		jsaid44@gmail.com
פרטי	אסמעיל עבד אלרחמן		אבו ג'וש	אבו גוש	(1)		053-5311393		jsaid44@gmail.com

(1) כתובת : אבו ג'וש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאזם נעסי	46659	כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6779491		hazem.nase@gmail.com
	מודד	תאופיק גבארה	991	בית חנניה	בית חנניה	(2)		04-6779491		zd5838502@gmail.com
	יועץ	זכי חמדאן	114669	כפר כנא	כפר כנא	(1)		04-6779491		engzaki.khale@gmail.com

(1) כתובת : כפר כנא.

(2) כתובת : בית חנינה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

הכשרת בנייה קיימת ללא היתר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטח בניה בתחום תכנית
- קביעת בינוי בגובה 4 קומות
- קביעת מס. יח"ד ל-6 יחידות דיור.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת הוראות להריסת ואטימת אלמנטים בנויים
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

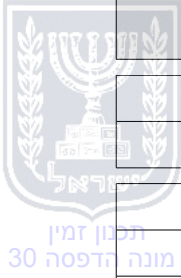
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
200,100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
200,100	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר ברכב
100	מגורים ב'	זיקת הנאה למעבר רגלי
100	מגורים ב'	להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	857.42	מגורים ב'
100	857.42	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	926.74	מגורים ב'
100	926.74	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
<p><b>א</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>כל בנייה או חפירה בתחום התכנית תתואם עם מהנדס המועצה או מי מטעמו</p>	
<p><b>ב</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>1. החנייה תהיה בתוך תחום המגרש. 2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p><b>ג</b></p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>1-קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2-מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה בו תחשב כסטייה ניכרת. 3-סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת וואו אטימת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה וואו אטימה תחשב סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>ד</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1.הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p>	
<p><b>ה</b></p> <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1.תנאי להגשת היתר בנייה יהיה קבלת דו"ח פיקוח מטעם הוועדה המקומית כי האטימה נותרה בעינה . 1.2.תנאי בהליך הרישוי יהיה הסדרת הגישה הסטטוטורית לכלי רכב לתחום המגרש.</p>	
<p><b>ו</b></p> <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח כמדרכה כתנאי בהליך הרישוי על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות המועצה המקומית אבו גוש ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש. ב. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב הינו לשימוש כלל בעלי העניין במגרש נשוא התכנית והמגרש מצד צפון לצורך ירידה למפלס החנייה המצוי בתחומי המגרש. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. 1. שטח זה יפותח כמיסעה תקנית לכלי רכב כתנאי בהליך הרישוי על ידי מגישי הבקשה להיתר,</p>	



מגורים ב'	4.1
<p>בהתאם להנחיות המועצה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. 2. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרשים שבהם היא עוברת.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 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)	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מערב	מזרח
(2) 3		(1) 15	7	35	110	71	398	30	444	857	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

הוראות טבלה 5:

1. 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) 695.89 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונית/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמפורט בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בנייה	הסדרת גישה סטטוטורית לכלי רכב למגרש.
2	התכנית תבוצע בהיכף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משואר למימוש התכנית הינו כ-5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30