

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' הל/548

הארזים 6 – אבו גוש.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 548
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 180 ביום 5.6.10
 מינהל תכנון יו"ר הועדה 101.7

דברי הסבר לתכנית

בבית המגורים הקיים מתגוררת משפחת יוסף ג'בר. יוסף ג'בר הוא אדם נכה עיוור, אשר התנועה בכלל ובבית קשה לו – ובמיוחד העלייה במדרגות לביתו, לקומת המגורים בה הוא חי היום - לכן עדיף למשפחה לשפר את צורת החיים בין השאר ע"י סגירת קומת העמודים הקיימת ולהפכה לדירת המגורים של אב המשפחה, של יוסף ג'בר.

בנוסף עקב מצוקת הדיור במגרש זה, ובמטרה לשיפור איכות החיים בגלל הצפיפות הרבה בבית המשפחה הקיים – מוגשת תכנית זו כדי לפתור ולתת פתרון מגורים מתאים לאב הבית ומשפחתו ולשני הבנים הגדולים הגרים בבית, לאזן את הצפיפות ולשפר את איכות החיים במקום - על ידי הפיכת קומת העמודים ליחידת דיור, ולייעד את שתי הקומות העליונות הקיימות בהיתר מעל קומת העמודים לשתי יחידות דיור נפרדות עבור הבנים.

תוספת השטח המתבקשת הנה בעקרה בתחום מעטפת הבניין הקיים, דהיינו סגירת קומת העמודים וקבלת מבנה אחיד הומוגני בנוי אבן ללא "מפגע" של קומת עמודים פתוחה המשמשת "מחסן".

הבניין המקורי נבנה בהיתר מטעם הועדה המקומית.

מחוז ירושלים

תכנית מס' הל/548

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית הארזים 6 אבו גוש
1.2	שטח התכנית 563 מ"ר
1.3	מהדורות שלב מתן תוקף
3	מספר מהדורה תאריך עדכון 19/10/10
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה. תכנית מתאר מקומית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "הראל"
634475 210180	קואורדינטה מערב מזרח – X קואורדינטה דרום צפון – Y
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות רשות מקומית בתכנית מ.מ. אבו גוש
עמוד 3 מתוך 12	23/12/2010

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

אבו גוש

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

הארזים
6

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29535	מוסדר	חלק מהגוש	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
-----	לא רלוונטי

הכל בתחום מרחב תכנון מקומי "הראל"

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/במ/113א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' מ/במ/113א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מ/במ/113א' ממשיכות לחול.	48	28/1/93

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ד.מטלון אדר'	19/10/10			12		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ד.מטלון אדר'	19/10/10	1			1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	ד.מטלון אדר'	19/10/10	1			1:100	מנחה, למעט גבה הבניין שהנו מחייב והסימונים להריסה בחלק הצפוני.	נספח בנין

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 התוכניות ובעלי מקצוע מטעמו.

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050400955		הארזים 6 אבו גוש			020076758	יוסף ג'אבר		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלורי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		050400955		הארזים 6 אבו גוש			020076758	יוסף ג'אבר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		050400955		הארזים 6 אבו גוש			020076758	יוסף ג'אבר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
	03-5324519	0505717890	03-5324519	רחבת אילן 20 רמת אילן ג'שמואל 54056	מ.מ. אבו גוש	8484	6209415	דניאל מטלון		אדריכל
	077-9630239	0504505105	077-9630239	אשדוד רובע הסיטי העצמאות 16		959		א. מורטוב	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים א' לפי תכנית מ/במ/113 א'

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 :

2.1 תוספת יח"ד בבנין מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 תוספת זכויות בנייה מ-50% ל-76% שטחים עיקריים, כדלקמן :
 - שטח מאושר לפי תביע = 50% - 281.50 מ"ר
 - העברת שטח למרתף מאושר לפי תביע = 12% - 67.56 "
 - תוספת שטח מבוקש לפי תכנית זו = 14% - 78.82 "
 - סה"כ שטח עקרי = 76% - 427.88 "
- 2.2.2 תוספת זכויות בנייה לשטח שירות, סה"כ: 30.0 מ"ר
- 2.2.3 תוספת יח"ד, סה"כ 3 יח"ד.
- 2.2.4 קביעת קווי בנין.
- 2.2.5 הוראות להוצאת היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר לפי תביע	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע 563 מ"ר	סוג נתון כמותי
	2	1	3	שטח התכנית
				מגורים – מספר יח"ד
	281.50 מ"ר	146.38 מ"ר	427.88 מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי			
		1	מגורים א'
4. יעודי קרקע ושימושים			

4.1 יעוד - מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים

4.1.2 הוראות:

- א. עיצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכחול של קיר אבן הבניין הקיים.
- היטל השבחה: הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ג. פסולת בניין: באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה, שאריות הפסולת תופנינה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות סביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל – 1970, פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.
- ד. חנייה: החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
- ה. תנאים למתן היתר בנייה: *תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית. * הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק.מ. 1:100, לאשור מהנדס הוועדה התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.
- * תאום תשתיות עם מהנדס העיר, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, בעל הבניין יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים הקיימים למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשויות.
- ו. הריסה: הריסת המחסנים המצויים בחלק האחורי של המגרש כמסומן בנספח הבינוי כתנאי להיתר בניה וע"ח מגיש ההיתר.
- ז. גובה הבניין שע"פ נספח הבינוי הנו גובה מחייב.
- ח. חיזוק מבנים:

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

ט. תלחול מי נגר: ייותרו 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מרחק לקניסה						מרחק לקובעות	מרחק לקובעות	מרחק לקובעות	שירות			
					12.00	3	35	81.33	457.8	-----	-----	30.00	427.88	563	1	מגורים א'

הערה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע




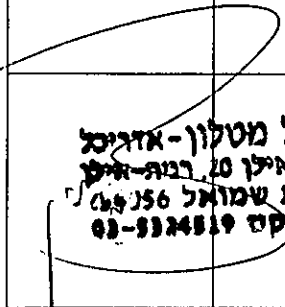
	הבנייה תבוצע ברצף אחד.	1

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			020076758	גיאבר יוסף	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
			6209415	ד. מטלון אדר'י	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית