

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

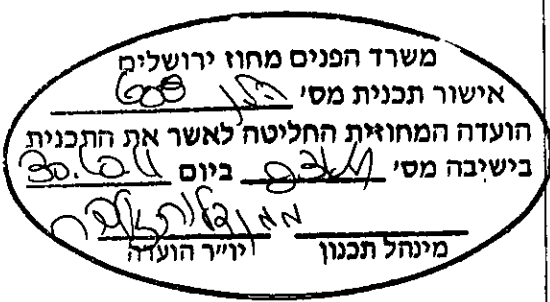
**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס הל / 608**

**שם תוכנית: תוספת בנייה בבית מגורים, רח' הלימון 16 אבו גוש**

**מחוז: ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי: ירושלים**  
**סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר מי/במ/113א' באזור מגורים ב'.  
 התכנית מבקשת אישור שינויים וסטיות מההיתר הקיים.  
 - בעל הבית מר שמאסנה גאלב, רכש את המבנה בתאריך 7-6-2007, ואז התחיל לשפץ אותו.  
 היום הוא מעוניין לאשר את כל השינויים.  
 שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א', תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד, תוספת זכיות  
 בניה: תוספת זכיות בניה: 181.69 מ"ר עיקרי, סה"כ 613.69 מ"ר עיקרי, שינוי בקווי בניין, קביעת הוראות  
 להוצאת היתר בניה ותוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת  
 מרתף.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תוספת בנייה בבית מגורים, רח' הלימון 16 אבו גוש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הל/608

מספר התוכנית

0.882 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1. מספר מהדורה בשלב

15-11-11 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל.ג.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ל.ג.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל
- קואורדינטה X 210/100  
קואורדינטה Y 635/225
- 1.5.2 תיאור מקום צפון- אבו גוש אבו-גוש
- 1.5.3 רשויות מקומיות ברשות מקומית רשות מ.מ. אבו-גוש
- התייחסות לתחום הרשות • תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אבו-גוש  
שכונה אבו גוש  
רחוב הלימון  
מספר בית 16

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29521	• מוסדר	חלק מהגוש	- ל.ר.	21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/במ/113א	• שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר המקומית מ/במ/113א החלה במקום.	פ. 4082	4/2/1993

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דר' אדרי' זוהדי	26-12-2010	1	-	1:100	מחייב חלקית	נספח בעוי
	ועדה מחוזית	אבו רקיה	26-12-2010	--	16	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו רקיה	26-12-2010	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, מס' יח"ד חירוג קומות.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י) 29521 21	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה (מחויב בקרקע ע"פ הסכם מצורף)	מקצוע / תואר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	0520-5526086	הלימון 16 אבו-גוש		רשות מקומית		80718380		גאלב שמאסנה (מחויב בקרקע ע"פ הסכם מצורף)	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.			ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל.ר.	ל.ר.			כנסיית ארון הברית אבו גוש					קהילת האחייות של סנט ג'וזף דלה אפריסיון		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מספר מוסמך	אדריכל
ZUHDEABUR@KIEA YAHOO.DE	04- 638163 8	050- 5396693	050- 539669 3	ת.ד.380 באקה- אלגרבייה 30100	ל.ר.	40281	057546137	זוהדי אבו-לקייה	ד"ר אדר'	033238536	
			052238187 8	רח' שער יפו ירושלים		1168		נזאר אבו רג'ב	מוסמך		מודד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

תוספת בניה והרחבת דיור עבור מבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א'.
- ב. תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד.
- ג. תוספת זכיות בניה: 181.69 מ"ר עיקרי, סה"כ 613.69 מ"ר עיקרי.
- ד. שינוי בקווי בניין.
- ה. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ו. ותוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.882 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע מ/במ/113 א' וחיתר מס' 4768 מיוס 26.10.75		613.69	181.69+	432.00	מ"ר	מגורים
		3	1+	2	מס' יח"ד	

**3. טבלאות יעודי קרקע תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		עצים לשימור	יעוד
		תוראה להכפפה	הריסה		
מגורים א'	1		2	1	מגורים ב'
דרך מאושרת	2				דרך מאושרת

על אף האמור בשעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על התוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
81.10%	715.00	715.00	מגורים ב'
18.90%	18.00	18.00	דרך מאושרת
100%	882.00	882.00	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	1. בתי מגורים 2. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.1.2.1 פסולת בנין:</b>	
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>4.1.2.2 תנאים להיתר בניה:</b>	
<b>א.</b>	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו.
<b>ב.</b>	הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ואו מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
<b>ג.</b>	תאום תשתיות עם מהנדס הרשות המקומית ואו מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל 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.
<b>4.1.2.3 עיצוב אדריכלי:</b>	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
<b>4.1.2.4 רשות העתיקות:</b>	
על פי חוק העתיקות, התש"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
<b>4.1.2.4 חניה:</b>	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
<b>4.1.2.5 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>4.1.2.6 בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה</b>	
הקירות המסומנים בנספח הבינוי מסי' 1 _____ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
<b>4.1.2.7 קולטי שמש על הגג:</b>	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
<b>4.1.2.8 חלחול מי נגר:</b>	
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).

#### 4.1.2.9 סטייה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1\_\_ הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ה. מס' הקומות בתכנית זו הינו שלושה קומות מעל קומת מרתף וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ו. שלבי הביצוע הינם לפי סעיף 7.1 וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### 4.1.2.10 שיפוי הועדה המקומית

מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.

#### 4.1.2.11 מקלטים (מרחבים מוגנים)

ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

#### 4.1.2.12 חיזוק מבנים – תמ"א 38

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

#### 6.1.2.13 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:

- ד. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
- ה. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- ו. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 .	א.
הוראות	4.2.2

<b>4.2.2.1 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע**

אחוזי	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
					מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת			
בתחום למסומן בתשריט בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	שטחי בניה	שירות	עיקרי שירות			
בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	בתחום למסומן בתשריט	688.89	75.20	613.69	882.00	1	מגורים א'

הערה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הגובה אינו כולל מעקה תקני ומתקנים טכניים בהתאם לספח בינוי.

**6. הוראות נוספות**

לר

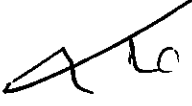


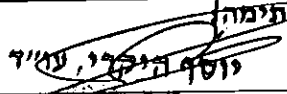

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-	הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו חמש שנים מיום אישור התכנית.

## 7. חתימות

תאריך: 26-12-2010	חתימה: 	שם: שמאסנה גאלב הלימון 16 אבו-גוש	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 80718380		ת.ז.: 80718380	
תאריך: 26-12-2010	חתימה: 	שם: דר"ר אדר' זוהדי אבו רוקיה	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 057546137		תאגיד:	
תאריך: 26-12-2010	חתימה: 	שם: ל.ר.	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 26-12-2010	חתימה: 	שם: קהילת האחיות של סנט גיזוף דלה אפריסיון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מ.ז. - 02 רח' קק"ל 23 ירושלים טל' 02-5619871	תאגיד:	
תאריך: 26-12-2010	חתימה: 	שם: שמאסנה גאלב ע"פ הסכם	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 80718380		תאגיד:	