

1552/10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
- 1. 12. 2011

נתקבל

חוק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/641

שם תוכנית: תוספת דיור רח' הואדי 45, אבו גוש

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>641</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2011</u> ביום <u>20.10.11</u> מינהל תכנון עו"ד הועלת</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מי/במ/113א' באיזור מגורים ב'. התכנית מוגשת בעיקרון להסדרת והכשרת בניין קיים. הבניין הקיים בשלוש הקומות, נותן פתרון איכלוס אידיאלי לשלושה משפחות, דבר שהוא מבחינה תכנונית עונה גם על שאיפות מוסדות התכנון לעידוד בניה רוויה ובמיוחד באיזור כמו אבו-גוש, שאין לו אדמות בניה ורזרבות לעתיד הקרוב.

התכנית מציעה: 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: 187.91 מ"ר עיקרי, 14.131 מ"ר שירות סה"כ 202.04 מ"ר, שינוי בקווי בניין, קביעת הוראות להוצאת היתר בניה ותוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף.

-יוזם התכנית נשפט עבור השינויים.

-מגיש התכנית הוא בעלה של בעלת הקרקע ג. תגריד חסונה. תגריד חסונה בעלת הקרקע קבלה אותה ע"פ הסכם ההעברה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית תוספת דיור רחי' הואדי 45 , אבו גוש

מספר התוכנית הל/641

1.2 שטח התוכנית 0.471 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25-10-11

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מתאר מקומית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי "הראלי"

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
211/000
634/350

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית
התייחסות לתחום הרשות
נפה

אבו-גוש
מועצה מקומית אבו-גוש

- חלק מתחום הרשות
- ירושלים
- אבו-גוש

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

ל.ר
הוואדי
45

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	• מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר	18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	4-6-11	1	-	1:100	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית ירושלים	דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	4-6-11	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	4-6-11	1	ל"ר	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 המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מודד
ZUHDEABURKIE A@YAHOO.DE	04- 6381638	050- 5396693	050- 5396693	באקה אלגריייה מיקוד 3100 ת.ד. 380			40281	057546137	זוהדי אבו רקיה	ד"ר אדר'	עורך ראשי
		052245744 8	0522457448	רח' קנדי בית חנינה ירושלים			1310	021843941	מוראד מחיסן	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.	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

- שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א'.
- תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד.
- תוספת זכויות בניה: 187.91 מ"ר עיקרי, ו14.131 מ"ר שירות סה"כ 202.04 מ"ר.
- תוספת קומה, סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף.
- השינוי בקווי בניין.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.471 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מכח תכנית מתאר מילובמ113 א' וע"פ היתר מס' 950126	423.41		187.91+	235.50	מ"ר	מגורים
		3	1+	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הוראה להכפפה		תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	תאי שטח כפופים	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה		
לר	לר	לר	לר	1	מגורים ב'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100.00	מגורים א'	100.00	מגורים ב'
100%	סה"כ	100%	סה"כ
	471.00		471.00

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	1. מגורים
4.1.2	הוראות

4.1.2.1 פסולת בנין:	
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.	
4.1.2.2 תנאים להיתר בניה:	
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס הרשות המקומית 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 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 יקבע ע"י הרשות.</p>	
4.1.2.3 עיצוב אדריכלי:	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
4.1.2.4 רשות העתיקות:	
על פי חוק העתיקות, התשל"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.	
4.1.2.4 חניה:	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
4.1.2.5 היטל השבחה	
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.	
4.1.2.6 גדר/חריגות בניה להריסה	
בניה קירות המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 _____ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
4.1.2.7 קולטי שמש על הגג:	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
4.1.2.8 חלחול מי נגר:	
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
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.</p>
4.1.2.10 שיפוי הועדה המקומית
<p>מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.</p>
4.1.2.11 מקלטים (מרחבים מוגנים)
<p>ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו .</p>
4.1.2.12 חיזוק מבנים – תמ"א 38
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וזאו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 .</p>

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין צדדי- צדדי- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מננה (מטר)	תלסיית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יחיד ליוגם נט)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מוגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים א'	
			מותח למסלס הקובעת	מעל מסלס הקובעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה שרית				
			1	3	10.44	40	7	3	104.89 %	494.06	70.65	423.41	471.00	1	מגורים א'
כמפורט בתשריט															

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

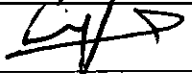
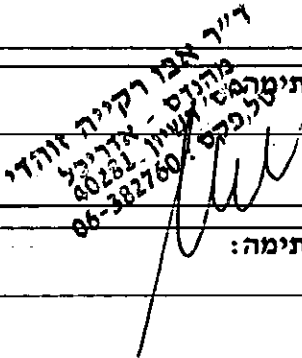
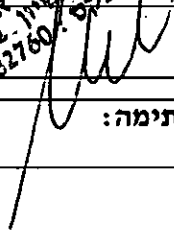

6. ביצוע התוכנית**6.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

תאריך: 10.6.10	חתימה: 	שם: חסן חסונה	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 8057749-7		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10.6.10	חתימה: 	שם: דר. אדרי' זוהדי אבו רקייה	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 057546137		תאגיד:	
תאריך: 10.6.10	חתימה: 	שם: תגריד חסונה	יזם בפועל
מספר ת.ז.: 080022395		תאגיד:	
תאריך: 10.6.10 ת.ז. 3091001 8002238 101776 101777 101778 101774 101774 20076204 080022395	חתימה: 	שם: - גילאל עומר גילאל אברהים - מהימה גילאל אברהים - מהימה גילאל אברהים - זיא גילאל אברהים - נאהזה גילאל אברהים - טור גילאל אברהים - דלאל גילאל אברהים - ג'בר נעמה מחמד עלי תגריד חסונה (ע"פ מסמכים מצורפים)	בעל עניין בקרקע
		תאגיד:	