

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים

לשכת התכנון המחוזית

הוראות התוכנית

22.12.2011

תוכנית מס'הל/ 623

נה קבל

תיק מס'

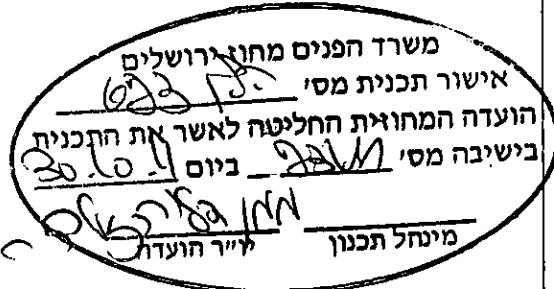
שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים רח' הוואדי 30 אבו גוש

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הראל

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מי/במ/ 113א' באיזור מגורים ב'.
 התכנית מוגשת בעיקרון להסדרת והכשרת חריגות בבניין קיים, הגדלת אחוזי בניה ושינוי קווי בניין.
 מגיש התכנית הוא בעל יחיד במגרש 6 וע"פ הרישום בנסח הטאבו.
 המבנה הקיים בשטח התכנית, קיים עם היתר בנייה מתאריך 23.5.94 .
 במשך התקופה עד היום, חלו שנויים קטנים על המבנה.
 השינויים במבנה הם : תוספת מדרגות בכניסה המזרחית וסגירת מרפסת.

היום בעל הקרקע מעוניין בתוספת יח"ד לבנו, ולכן נתבקשו ע"י מהנדס הועדה להגיש ת.ב.ע ע"מ
 להסדיר את העניין כולל בקשה להגדלת אחוזי בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוספת יח"ד במגרש מגורים רח' הוואדי 30 אבו
גוש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

הל/623

מספר התוכנית

872.00 מ'

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 25-10-11

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

לפי סעיף בחוק

ל.ר

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
- קואורדינטה X 211/175
קואורדינטה Y 634/325
- 1.5.2 תיאור מקום רח' התמר אבוגוש
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אבו-גוש
בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית
אבו גוש ל.ר. הוואדי 30

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.	19

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.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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.	י.פ. 4082	4/2/1993

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	15	ל.ר.	5-3-11	ד"ר אדרי' זוהדי אבו רקיה	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	5-3-11	ד"ר אדרי' זוהדי אבו רקיה	ועדה מחוזית	
תוכנית בינוי	מנחה	1:100	ל.ר.	1	5-3-11	ד"ר אדרי' זוהדי אבו רקיה	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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.

*מחייב לעניין: יח"ד, מספר קומות, גובה מבנה וקווי בניין.

25-10-11

עמוד 6 מתוך 14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			02-53330241	רח' הוואדי 30 אבו-גוש			03559034	ג'אבר חאדר סובחי מחמוד אבו גוש		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			02-53330241	רח' הוואדי 30 אבו-גוש			03559034	ג'אבר חאדר סובחי מחמוד אבו גוש		

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
			02-53330241	רח' הוואדי 30 אבו-גוש			03559034	ג'אבר חאדר סובחי מחמוד אבו גוש		
							309121	ג'אבר חוסין עבדול עזיז		
							3091620	ג'אבר עבדאללה מחמוד עבדול עזיז		
							5370102	ג'אבר יעקב סובחי מחמוד		
							34202598	אבו גוש רושדי		
							40637035	אבו גוש רשאד		
							58562646	גאווודת אברהים		
							053811683	ג'ואד אברהים		
							027612654	ג'אבר סאמי		

25-10-11

עמוד 7 מתוך 14

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר שם / תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04- 6381638	050- 5396693	050- 5396693	ת.ד 185 מייסר 38815		40281	057546137	זוהדי אבו-רקיייה	ד"ר אדר'.	אדריכל
			054- 2207206	בית חנינה ירושלים		991	056261837	ג'בארה תופיק	מוסמך	מודד

25-10-11

עמוד 8 מתוך 14

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 יח"ד במגרש מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים ב' למגורים א'.
- ב. תוספת בניין בן 2 יח"ד, ס"ה 4 יח"ד.
- ג. תוספת אחוזי בניה בהיקף של 161.41 מ"ר (18.51%) עיקרי ו 100.46 מ"ר (11.51%) שירות סה"כ 261.87 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ה. קביעת הוראות להריסת גדרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.872 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		597.41	161.41+	436.00	מ"ר	מגורים
		4	+2	2	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. משפחתונים. ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בשכונה. ד. קליניקות.

4.1.2 הוראות**א. עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ב. היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ג. חניה

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

ד. שיפוי הועדה המקומית

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

ה. מקלטים (מרחבים מוגנים)

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

ו. פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

ז. תנאים למתן היתר בניה

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: 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 (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתיות 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.
- ד. תיאום פתרון ביוב וחיבור לרשת עירונית עם מהנדס הרשות המקומית.
- ה. תיאום פתרון חניה בשטח עם מהנדס הרשות המקומית.

ח. חלחול מי נגר

ייוותרו 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).

ט. 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.
- ה. מס' הקומות המירבי כמצוין בתכנית הינו מחייב וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

י. 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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות.

ק. 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 הישראלי 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 הישראלי 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.

ל. הריסה

הגדרות המסומנות בצהוב בתשריט בתחום הכו החול ומחוצה יורסו כתנאי לקבלת היתר בניה. השטח שמחוץ למגרש יועבר לרשות המקומית כשהוא נקי מכל בינוי. לא תותר פגיעה בעצים הקיימים בסמוך לגדרות להריסה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים							מספר יח"ד	מספר צמירות (יח"ד)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		יחיד- צדדי- שמאלי	יחיד- צדדי- ימני	קדמי	תשריט ע"פ תשריט	תשריט ע"פ תשריט	תשריט ע"פ תשריט
			שטחי בניה סה"כ				מותרת לבניסה הקובעת							מעל לבניסה הקובעת									
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	שרות							
1		872.00	597.41				205.10	802.51	92.03%	4	5	40	6.16	1	2								

הערה: -שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
-מעל גובה זה יותרו מעקה בגובה תקני ומבנה יציאה לגג בהתאם לספח הבינוי

6. הוראות נוספות

6.1. ל.ר

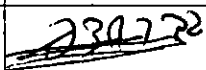
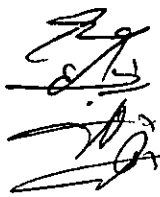
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25-10-11			03559034	ג'אבר חאדר סובחי מחמוד אבו גוש	מגיש התכנית
				ל.ר.	יזם בפועל
25-10-11	 		03559034 309121 3091620 5370102 34202598 40637035 58562646 053811683 027612654	ג'אבר חאדר סובחי מחמוד אבו גוש ג'בר חוסין עבדול עזיז ג'בר עבדאללה מחמוד עבדול עזיז ג'אבר יעקב סובחי מחמוד אבו גוש רושדי אבו גוש רשאד גאסודת אברהים ג'ואד אברהים ג'בר סאמי	בעלי עניין בקרע
25-10-11			057546137	דר' אדר' זוהדי אבו רוקיה	עורך התכנית