

TAKCVISHOKEF3

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' הל/מי/1

שם תוכנית: אבו גוש – כביש עוקף בשכונה הצפונית

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה

<p><b>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</b>  <b>משרד הפנים - מחוז ירושלים</b>                  הוועדה המחוזית התליטה ביום:  <u>2.3.12</u>                  לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>מנצח עוקף</u>                  יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>תאריך _____</p>	
--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית****תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:**

מוצעת דרך עוקפת בחלק הצפוני של הישוב אבו גוש. הדרך המוצעת תיתן מענה לתנועה העוברת לכיוון הישובים הר אדר ומעלה החמישה ומהם. כמו כן התכנית תאפשר מעבר כלי רכב לכיוון דרום אל הכביש הראשי של הישוב בנסיעה חד סטרית, לשם הקלת העומס והפחתת הסיכון הבטיחותי בצומת שליד מסעדת "קרוואן". כמו כן מוצעת הארכת רח' הרימונים הקיים לכיוון מזרח לשם הקלה על עומסי התנועה. התכנית מוגשת על ידי המועצה המקומית אבו גוש בתמיכת משרד התחבורה.

**רקע תכנוני לתכנית:**

היעוד הנוכחי של השטח הוא איזור חקלאי, כשהדרך המוצעת נמצאת גם בתחום שיפוטה של המועצה המקומית אבו גוש וגם בתחום שיפוטה של המועצה האיזורית מטה יהודה. **פרטים משמעותיים לגבי הבנייה הקיימת בפועל:** אין בנייה קיימת בשטח התכנית.

**אחר:**

התכנית הובאה לידיעת הגורמים המוסמכים בישוב מעלה החמישה, והם הביעו את הסכמתם לתכנית.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

			יפורסם ברשומות
אבו גוש – כביש עוקף בשכונה הצפונית.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
הל מ/ 1		1.3 מהדורות	
10.090 דונם		מספר מהדורה בשלב 1	
מתן תוקף	שלב	תאריך עדכון המהדורה	
		5/2/2012	
	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• תוכנית מתאר מקומית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• כן			
• ועדה מחוזית			
	לפי סעיף בחוק		
7.5	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 הראל מטה יהודה  
210 300 קואורדינטה X  
635 600 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום אבו גוש – שכונה צפונית
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית המועצה המקומית אבו גוש המועצה האיזורית מטה יהודה  
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אבו גוש  
שכונה צפונית  
רחוב ל.ר.  
מספר בית ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29522	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 4, 5, 8, 9, 10, 21
29528	מוסדר	חלק מהגוש	-	2, 5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

הראל, מטה יהודה
-----------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מס' מח/במ/113 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שבתכנית מח/במ/113 א' ממשיכות לחול.	4080	28/1/93
תכנית מתאר מס' מח/200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שבתכנית מח/200 ממשיכות לחול.	2578	15/11/79

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	קרישן אדריכלים	25/05/2011	-	13	-	-	מחייב	חוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	קרישן אדריכלים	25/05/2011	1	-	-	1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	הועדה המחוזית	גיסאן עבד אלת, מתנדבים ויועצים בע"מ	24/05/2010	1	-	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
	הועדה המחוזית	ירמי אפשטיין, אדריכל נוף	24/05/2010	2	-	-	1:500	מנחה	נספח נופי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבנים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

## מניש ויוזם התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקת(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		02/533289	4	02/5332890	ת"ד 40042, מבשרת ציון 90805		רשות מקומית ראש המועצה המקומית אבו גוש		35590017	סלים נבך	

## יזם כפועל 1.8.2

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
										לר

## בעלי עניין בקרקע 1.8.3

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	02/5332894		02/5332894	ת"ד 40042, מבשרת ציון 90805		רשות מקומית ראש המועצה המקומית אבו גוש			
	02/5318706		02/5318888	שערי חניך, יפ"ר 216, ירושלים 91361					מנהל מקרקעי ישראל

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
criarc@netvision.net.il	03/5601960	0522/421665	03/5606257	רח' אחוד חנ"מ 98, תל אביב 65207		קרית אדריכלים	9223	068288604	אנדריי קרישן	אדריכל ובוני ערים	עורך ראשי
Mzdd2006@yahoo.com	02/2963602	0542/207206	02/5838502	עטרות, ירושלים.		אלנורי מדינות ותודסה	991	056261837	גינארה תאופיק	מודד מוסמד	מודד
G_ELHI@netvision.net.il	09/7932012		09/7935920	רח' יפ"ר 48, ת"ד 44915, טירת 4433		ג'סאן עבד אלתי			מתמודד עבד אלתי	מתנדס תנועה	יועץ תנועה
Epstein-nof@barak-online.net	02/5333351		02/5336030	רח' קורן תיסוד 9/3, מבשרת ציון 90805		אדריכלות ע"פ			ירמי אפשטיין	אדריכל ע"פ	אדריכל ע"פ

07/02/2012

עמוד 7 מתוך 13

**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
לא רלבנטי	

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**

התווית תוואי להקמת דרך חדשה, המחברת בין שתי דרכים קיימות והארכת רחוב קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לדרך מוצעת
2. שינוי יעוד ממגורים א' ו-ב' לדרך מוצעת
3. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לדרך מוצעת.
4. התווית דרך חדשה וקביעת קווי בנין בצדי הדרך.
5. קביעת הוראות לביצוע הדרך החדשה, התניות לביצוע והנחיות סביבתיות
6. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית - ל.ר.**

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
ל.ר.					מ"ר	מלונאות



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	609 - 605	דרך מאושרת
	610	דרך מוצעת
	501	שטח ציבורי פתוח
	604 - 601	דרך ו/או טיפול נופי

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

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל. ב. מסעה, מדרכות, קירות תומכים, עמודי תאורה וצנרת חשמל תת קרקעית, ניקוז, עצים ברוחב זכות הדרך.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
א. עיצוב נופי	תכנון מפורט של הקירות התומכים, עמודי תאורה, שילוט וכד' יעשה על ידי אדריכל נוף, לשם הבטחת שילוב הבניה בנוף האופייני של הסביבה.
ב. מתקנים הנדסיים ותשתיות	טרם הביצוע, יערך תאום בנושא התשתיות עם הגורמים הרלבנטיים המוסמכים.
ג. עבודות עפר	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. הובלת הפסולת תעשה על דרכים סלולות, או זמניות שיוכשרו בהתאם לצורך ויורטבו לשם מניעת מטרדי אבק ויהרסו בגמר השימוש בהן.

שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי	4.2
<b>שימושים</b>	4.2.1
א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 למעט מסילות ברזל. ב. הדרך המוצעת, שיקום נופי.	
<b>הוראות</b>	4.2.2
א. חריגה מחוץ לתחום קוי הדיקור	יחול איסור חריגה מחוץ לתחום קוי הדיקור באיזורים שיוגדרו על ידי אדריכל הנוף כרגישים מבחינה נופית.

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.3.1</b>
דרך על פי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.3.2</b>

<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>		<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.4.1</b>
פיתוח שטח וגינון, מתקני גן נוי ופיסול סביבתי, בריכות מים, מגרשי משחק, מתקני משחק לילדים, בתי שימוש ציבוריים בתנאי שאין בהם מטרה לבתי מגורים סמוכים.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.4.2</b>

**5. טבלת זכויות (הולאות בניה – מצב מוצע ל.ר.**

אחוזי	מס' יח"ד	מס' יח"ד	צפימות (יח"ד/לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מעברי/ מדבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
						מתחת לקניסה	מעל לקניסה	קדמי	צדדי- צדדי- שמאלי		סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת	שרות			

07/02/2012

עמוד 11 מתוך 13

**6. הוראות נוספות****6.1 עתיקות:**

1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן 2400/0 "אבו עיוש" י"פ 4444 עמ' 40 מיום 19/9/1996, 5922/0 "דיר-אל-שיח" י"פ 4444 עמ' 40 מיום 19/9/1996, 2399/0 "אבו גוש" י"פ 4444 עמ' 39 מיום 19/9/1996 הינו/נם אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היוזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.2 אקוסטיקה**

לפני ביצוע הדרך המוצעת, יוכן סקר אקוסטי לבדיקת אפשרות של מפגעי רעש בבנינים שלאורך הדרך המוצעת ובסביבתה.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965, ובכפוף לכל דין.

**6.4 דרך לביטול**

השטחים המסומנים כ-"דרך לביטול" מיועדים לביטול דרך מאושרת.

**6.5 תנאים להיתר בניה**

- א. תאום 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 כל כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או תרכיזיית 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 הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.
- ד. אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התימרון המוסמכות.
- ה. היתר הבניה יכלול סימון מעבר לשטח החקלאי משני צידי הכביש, מעבר לצנרת מים, גדרות ושערים למעבר כלים חקלאיים.

**6.6 תכנית הכוללת חפירה**

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

**6.7: עבודות עפר**  
 חצת פתונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי כתנאי להיתר בניה.

**6.8: טיפול בעצים בוגרים**  
 תחול חובה נטיעה חילופית של עצים בוגרים כמספר העצים שנעקרים עפ"י התכנית, והכל כפוף לאישור פקיד העירות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התניה	תאור שלב	מס' שלב
לא רלבנטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		ראש המועצה המקומית אבו גוש	35590017	סלים גיבר	מגיש התוכנית
		ראש המועצה המקומית אבו גוש	35590017	סלים גיבר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				המועצה המקומית אבו גוש	בעלי עניין בקרקע
				המועצה האיזורית מטה יהודה	
				מינהל מקרקעי ישראל	
			668288604	קרישן אדריכלים על ידי א.קרישן, אדריכל	עורך התכנית