

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/549

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
 14-03-2012
 ג' תת צב ז'
 הק מס'

ירושלים

מחח

הראל

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
 אישור תכנית מס' אלון 549
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 1000/2012 מיום 10.2.12
 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה
 מהנדסת הועדה
 סמנכ"ל תכנון

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לחלקה מס' 1 בגוש 29523 באבו גוש.
 החלקה נמצאת בצד הדרומי של רחוב השלום מול ביה"ס התיכון.
 תכנית המתאר מ/מבמ/113/א חילקה את החלקה לשטח ביעוד אזור מגורים ב' ולדרך.
 יצויין כי שטח הדרך הינו כ-50% משטח החלקה – בכ-10% מעל לשיעור המותר בחוק ללא תשלום פיצויים.
 קו הבנין הקדמי בתכנית המתאר גדול במיוחד - 15.0 מ' מקצה הדרך ועובר מדרום לחלקה.
 מטרת תכנית זו היא לקבוע קווי בנין שיאפשרו את ניצול זכויות הבניה בחלקה.
 מע"צ השלימה את הרחבת ופיתוח רחוב השלום הגובל בחלקה. הפיתוח כלל ביצוע קיר תמך בין הרחוב והחלקה, הכביש, המידרכה וחניות הכל בתאום עם בעלי החלקה ובמכתב מתאריך 20.9.2000 הביעה את הסכמתה להקטנת קו הבנין ע"מ לאפשר בניה בחלקה.
 בגלל הפרשי הגובה בין הרחוב והחלקה (החלקה נמוכה מהרחוב), לא מתאפשרת גישה לרכב לתוך החלקה ובהתחשב בזאת הקצתה מע"צ מיפרץ חניה במדרכה הגובלת בחלקה וכן תכננה גישה באמצעות גרם מדרגות לחלקה 2 הגובלת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תוכנית מס' הל/מק/549

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מסעדה ובית קפה באבו גוש

1:1 שם התוכנית

759 מ"ר

1:2 שטח התוכנית

שלב

1:3 מהדורות

- לאישור

1

מספר מהדורה

23.2.2012

תאריך עדכון

- תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1:4 סיווג התוכנית

- ללא

סוג איחוד

וחלוקה

- כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

- לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5,

לפי סעיף

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או

היתרים או הרשאות

הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **הראל**

קואורדינטה X 210240
קואורדינטה Y 635325

1.5.2 תיאור מקום החלקה גובלת ברחוב השלום מול ביה"ס התיכון ומוקפת בשאר צדדיה בחלקה מסי 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית המועצה המקומית אבו גוש

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אבו גוש

שכונה

רחוב השלום

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש	1	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קדמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/במ/113/א	• שינוי	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית המתאר	4080	1993

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אלרס שחר אדריכל	19.3.07		21		• מחייב	הוראות התוכנית
		--	27.3.07	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		--	27.3.07	1		1:200	• מנחה	נספח בנין

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה 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 לתוכנית ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
29523/1				050-4842001	רח' עבד אל עזיז 25 אבו גוש 90845	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	עמאד מוסטפה	עמאד מוסטפה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	יזם במועל
				רח' עבד אל עזיז 25 אבו גוש 90845	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	עמאד מוסטפה	עמאד מוסטפה	מקצוע / תואר	יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
										<ul style="list-style-type: none"> • בעלים • חוכר • שוכר * • דייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
elrami@012.net.il	03-5444783		03-6040190	רח' יואל 5 תל אביב 62595	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	12755	00760597-5	אלרם שחר	מקצוע / תואר	עורך ראשי ומתכנן ערים
tophand@zahav.net.il	02-6723758		02-6718565	ת.ד. 72313 צור באחר	טופ הנד לתנדסה ופתוח בע"מ	882		מחמוד כחאמיד	מקצוע / תואר	מורדד מוסמך

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**

הקמת מבנה למסעדה ובית קפה באזור מגורים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית מ/במ/113/א, תוך שמירה על הייעודים הקיימים בהתאם לתכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' למגורים א' לצורך התאמה למבא"ת וקביעת הוראות בגין עצים במגרש.
- שינוי קווי בנין: קדמי - 3 מ'; אחורי - 2.0 מ'; צדדי - 2.0 מ'.
- ביטול מגבלה של 25% בניה בקומה וקביעת בינוי מנחה.
- קביעת מקומות החניה.
- שמירה על הייעודים הקיימים בהתאם לתכנית המתאר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.759	שטח התוכנית - דונם
למסעדה באזור מגורים בהתאם לתכנית מ/במ/113/א		192			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים א'	1	שטח עתיקות
דרך מאושרת	2	שטח עתיקות

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	יעוד אזור מגורים א' (לצורך התאמה למבא"ת)
4:1.1	שימושים
	בתי מגורים בנייני שרותים קהילתיים כגוני ילדים, פעוטונים, תחנה לבריאות המשפחה (טיפת חלב), מירפאות וכיו"ב בתנאי שנקבעו בתכנית מפורטת. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים חנויות, קיוסקים, ומלאכות זעירות אשר אינם מהווים סכנה, מיטרד או מפגע סביבתי, בתנאי שמיקומם נקבע בתכנית מפורטת בתי קפה ומסעדות משתלות שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל, מיגרשי משחקים, דרכים, חנייה ומערכות תשתית
4:1.2	הוראות
א.	תותר הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי בקומה א ב-1.20 מ'.

4:2	יעוד דרך מאושרת
4:2.1	שימושים
	השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך.
4:2.2	הוראות
א.	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	מספר משטח תא (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה נפ"ר/מ"ר (מחוקק את המינור)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לקניסה	מתחת לקובעת							מל הבניסה הקובעת	עיקרי שרות			
מ"ר 2	2 מ"ר	2	3 מ"ר	1	2	9	5	2	50%	62%	238 מ"ר	12% עד 10%	עד 10%	384	I	מגורים
												לא כולל	לא כולל			
												מיקלט ומרחב	מיקלט ומרחב			
												מוגן	מוגן			
												בהתאם	בהתאם			
												לתקנות	לתקנות			
												לתקנות, כהעברה של	לתקנות, כהעברה של			
												הזכויות	הזכויות			
												ולא	ולא			
												כתוספת	כתוספת			
												לתן	לתן			

הערה: יודגש כי סך כל אחוזי הבניה – שטח עיקרי ושורת ביחד – מעל פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע, בכל קומבויציה שהיא, לא יעלה על 62%.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.</p>
<p>6.3 פסולת בנין</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>6.4 תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית /או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית /או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר /או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או דרך /או עמוד תאורה /או קווי תאורה /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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה הגשת חו"ד של פקיד היערות בנוגע לעצים בתחום המגרש ואישורו.</p>
<p>6.5 רשות העתיקות</p> <p>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.</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>
<p>6.7 חלוקה ורישום</p> <p>א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

לא תותר בנייה בשלבים, הבנייה תתבצע בהינף אחד.

7.2. מימוש התוכנית

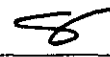

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד /או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4.3.2012			08060789-8	עמאד מוסטפה ג'בר	מגיש התוכנית
4.3.2012			08060789-8	עמאד מוסטפה ג'בר	יזם בפועל
					בעלי עניין בקרקע
23.2.2012		אלרם שחר אדריכל ומתכנן ערים רחוב עזרא 5 ת"א 62595 טל. 03-6040198 פקס. 03-5444783	00760597-5	אלרם שחר אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית