

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

1011886

## הוראות התוכנית

תוכנית מס הל / מק/652

שם תוכנית: שינוי חלוקה במגרשים 3 ו-4 חלקה 13 גוש 29540 אבר-גוש

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הראל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת מקומית

הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה "הראל"  
- 6. 05. 2012  
נ ת ק ב ל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" אשור תכנית מס' 652/16 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 20110006 מיום 21.8.11 לאשר את התכנית. מנהל/ת הועדה יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר מי/במ/113א' ו הל/233 באיזור מגורים ב'.  
ג. אסמהאן ג'בר – יוזמת התכנית - היא הבעלים בשני המגרשים, וזה ע"פ טבלת השטחים בתכנית  
הל/233 ובנסח רישום.

**יוזמת התכנית מגישה תכנית זו במטרה ל:**

- שינוי גבולות ושטחי המגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- שינוי בקווי בניין.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- תוספת 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>
--------------------------------

29540 גוש 13 חלקה 3 ו-4 חלקה 13 גוש 29540 אבו-גוש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
הל/מק/652	מספר התוכנית			
0.929 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• אישור	שלב	מהדורות	1.3	
1.	מספר מהדורה בשלב			
1.1.11	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ועדה מקומית				
62א(א)(1)(4)(5)	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• בהסכמה	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	209/600
		קואורדינטה Y	635/050
1.5.2	תיאור מקום	צפון- אבו גוש	אבו-גוש
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. אבו-גוש
		התייחסות לתחום הרשות	• תחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אבו-גוש
		שכונה	אבו גוש
		רחוב	הבוסתאן
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29540	• מוסדר	חלק מהגוש	- ל.ר.	13

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>
--

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 מי/במ/113א החלה במקום.	• שינוי	מי/במ/113א
28/12/2006		תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר המקומית הל/233		הל/233

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית "הראל"	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	1.1.11	--	16	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית "הראל"	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	1.1.11	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית "הראל"	גיבארה תופיק	10-3-12	1	--	1:250	מחייב	איחוד וחלוקה

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.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
29540-13	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	02-5333623	השלוס 33 אבו-גוש	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									56252745	גיבר אסמהאן	גיבר אסמהאן	

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	02-5333623		מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
							ל.ר.	ל.ר.	56252745	גיבר אסמהאן	גיבר אסמהאן	

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל.ר.	ל.ר.		02-5333623	כנסיית ארון הברית אבו גוש	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							56252745	גיבר אסמהאן ואחרים-דאה סעיף 8 התימות.		• 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	שם פרטי / תואר	מחוז
ZUHDEABUR@KIEA YAHOO.DE	04- 6381638	050- 5396693	050- 5396693	כתובת 185 ת.ד. מייסר מיקוד: 38815	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית ל.ה.	40281	057546137	זוהדי אבו-רקייה	ד"ר אדר'	אדרכל
			054- 2207206	בית חנינה ירושלים		991	056261837	גיבארה תופיק	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
לר.	

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**

שינוי שטחי מגרשים בתכנית ע"י איחוד וחלוקה, מגרשים בהסכמת כל הבעלים, שינוי קווי בנין, תוספת קומה שלישית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי גבולות מגרשים, ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה.
- שינוי גבולות ושטחי המגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- תוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.929 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		603.85	-	603.85	מ"ר	מגורים
		4	0	4	מסי יחיד	

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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		הוראה להכפפה		תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה		
				3,4	מגורים א'
					דיר

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	מ"ר	מ"ר	יעוד
	929.00	929.00	מגורים ב'
100%	929.00	929.00	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים 'א'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית מחבמ/113 א-ר הל/233	א.
הוראות	4.1.2
לר	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא (השטח)	צמיפות (יה"ד) לדונם (נטו)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ב	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שירות	עיקרי			
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	3	13	40	4	2	80.00	383.20	71.85	-	311.35	479.00	3	מגורים א'		
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	3	13	40	4	2	80.00	360.00	67.50	-	292.50	450.00	4	מגורים א'		

הערה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1. 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>6.2. תנאים להיתר בניה:</b>
<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 ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תיאום ואישור נספח סניטרי ע"י הגיחון.</p>
<b>6.3. עיצוב אדריכלי:</b>
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
<b>6.4. רשות העתיקות:</b>
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.
<b>6.5. שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:</b>
<p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו בתוך המגרש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובתיאום עם פקיד היערות ואישורו.</p>
<b>6.6. חניה</b>
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
<b>6.7. 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>6.8. בתכניות הכוללות חפירה:</b>
תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>6.9. קולטי שמש על הגג:</b>
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.10. 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.
<b>6.11. חלחול מי נגר</b>
ייתרו 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 מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	
<b>6.12</b>	<b>דרכים</b>
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	
<b>6.13</b>	<b>סטייה ניכרת</b>
א.	גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלת הזכויות 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.
<b>6.14</b>	<b>שיפוי הועדה המקומית</b>
מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.	
<b>6.15</b>	<b>מקלטים (מרחבים מוגנים)</b>
ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.	
<b>6.16</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
א.	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב.	מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ג.	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.

**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.

**8. חתימות**

<p>תאריך: 3-7-10</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>אסמאן</i></p>	<p>שם: גיבר אסמהאן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 56252745</p>		<p>ת.ז.: 56252745</p>	
<p>תאריך: 3-7-10</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>אברהם יוסף</i></p>	<p>שם: דר" אדרי' זוהדי אבו רקה</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 057546137</p>	<p>תאריך: 3-7-10</p>	<p>תאגיד:</p>	
<p>תאריך: 3-7-10</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>אסמאן</i></p>	<p>שם: גיבר אסמהאן</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: 3-7-10</p>	<p>חתימה:</p> <p><i>אסמאן</i></p>	<p>אברהם יוסף עבדול עזיז גיבר 2007795 מוחמד עבד חמיד גאבר פטמה 3091633 מוחמד עבד חמיד גאבר למעה 3091634 מוחמד עבד חמיד גאבר עלמת 3091637 מוחמד עבד חמיד גאבר פאיזה 3091638 מוחמד עבד חמיד גאבר זינב 3091639 עבדול עזיז עבדאללה גיבר 030916209 גיבר אסמהאן 56252745 גיבר סובחי מחמוד סובחי 59507228 גיבר סלים מחמוד סובחי 27614312 גיבר מוחמד 59505081 גיבר מוחמד 59505552 אחמד עבדאל עזיז גיבר מוחמד 08046583 גיבר באסמה 80463938 עבדולרחמן מוחמד 53783700 גיבר עזאת 056254402 עבדאל עזיז גיבר האני 080465859 גיבר אימאן 021865027 גיבר עיסאם 80607880 גיבר מחמוד 058563297 גיבר עימד 80607898 עותמאן מאזן 059506865 עותמאן סוזאן 080826449 שוויקי באסכוא 086028305</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>