

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
לשכת התכנון המחוזית

**הוראות התוכנית** 26.07.2012

נתקבל תיק מס'

**תוכנית מס הל / 634**

**שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש מגורים, רח' השדות אבו גוש.**

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

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

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

-תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מי/במ/ 113א' באיזור מגורים ב'. מגיש התכנית מר יוסף אבו קטיש כ-בן 29, קבל רשיון להקמת בית המגורים העתידי שלו, במגרש ובחלקה הנ"ל כי- לפני שלוש שנים.

-באחד הביקורים שלו, בשלבי הבנייה, נפל מר' אבו קטיש מהקומה השנייה, על רצפת הבטון בקומת הקרקע.

- מר אבו קטיש איבד את ההכרה זמן רב ועבר הרבה ניתוחים בגב ובראש. היום הוא נכה ויושב בכיסא גלגלים לתמיד.

-המבנה הקיים, נבנה לאחר קבלת היתר עם שינויים קלים.

-התכנית מוגשת במטרה להגדיל את זכויות הבנייה ושמגיש התכנית יכול להתפרנס בעתיד.

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

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת יח"ד במגרש מגורים, רח' השדות אבו גוש.
1.1	שטח התוכנית	הל/634
1.2	מהדורות	592.00 מ"ר
1.3	שלב	• מתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 1
1.1	תאריך עדכון המהדורה	12-5-12
1.2	סוג התוכנית	• מתאר מקומית
1.3	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
1.4	לפי סעיף בחוק	ל.ד.
1.1	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.2	סוג איחוד וחלוקה	• ללא
1.3	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
		קואורדינטה X	209/775
		קואורדינטה Y	635/325
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	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב	אבו-גוש המצפה השדות
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29545	• מוסדר	חלק מהגוש	- ל.ר.	27

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>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/במ/113א	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מ/במ/113א' ממשיכות לחול	י.פ. 4082	4/2/1993
הל/406	• שינוי	תוכנית זו גוברת על תכנית הל/406	י.פ. 5516	28/12/06

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	30-8-10	1	-	-	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	30-8-10	--	15	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	30-8-10	1	--	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 המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\*מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, קומות ומס' יח"ד.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

שם / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יחס אבן קטיש	מקצוע / תואר
גוש/ חלקה(ים) 29545 27	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	052-8396693	8 החומה 8 אבן-גוש	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית		27688209	מספר זהות	יחס אבן קטיש	מקצוע / תואר

### 1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	יחס אבן קטיש	מספר זהות	מספר רישון	שם האגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	יחס אבן קטיש	מקצוע / תואר
					ל.ר.	8 החומה 8 אבן-גוש	מס' תאגיד	רשות מקומית	ל.ר.	ל.ר.	27688209	יחס אבן קטיש	מקצוע / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	מקס	דוא"ל	בעלים
	אבן קטיש יוסף גיאבן בשיר מורחמ עבדללה ג'בר האוג ג'בר מורחמ ג'בר מורחמ ג'בר עבדל המיד גיאבן בשיר מורחמ עבדללה אבן גוש רפיק גיאבן בשיר מורחמ אחמד עבדל המיד ג'בר רולה א'בריהים פטמה	027688209 56252018 05625346 05625346 059507459 53718656 56252018 80776214 50869486 027617869 036449064			8 החומה 8 אבן-גוש	02-5791757		ל.ר.	ל.ר.	

## 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	אדריכל
ZUHDEABUR@KIEA YAHOO.DE	04- 638163 8	050- 5396693	050- 539669 3	ת.ד. 185 מייסר 38815	ל.ר.	40281	057546137	זוהדי אבו-רקיייה	ד"ר אדר'	אדריכל
	054- 2207206	054- 2207206	054- 2207206	ירושלים בית חניה		991	056261837	גיבארה תופיק	מחז מוסמן	מחז



**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 2 יח"ד וזכויות בניה בבית מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מגורים ממגורים בי למגורים א'.
- ב. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד במקום 2 יח"ד.
- ג. שינוי בקווי בניין.
- ד. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ה. קביעת שטחי הבניה לסך 580.00 מ"ר, מתוכם 502.00 מ"ר עקרי ו77.00 מ"ר שירות.
- ו. תוספת בינוי והשלמת בינוי בקומה קיימת ותוספת קומה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר	592.00 מ"ר
------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		502.74	206.74+	296.00	מ"ר	מגורים
		4	2+	2	מס' יח"ד	



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>מגורים</b>	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>

<b>4.1.2.1 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>4.1.2.2 תנאים להיתר בניה:</b>	
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 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 וכי"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.	תאום מקומות החניה מול הרשות המקומית ושומן בתחום המגרש.
<b>4.1.2.3 עיצוב אדריכלי:</b>	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
<b>4.1.2.4 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>4.1.2.4 חניה:</b>	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. כל מקומות החניה והיו בתחום המגרש.	
<b>4.1.2.5 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>4.1.2.6 בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה</b>	
הקירות המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 _____ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
<b>4.1.2.7 קולטי שמש על הגג:</b>	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	

<p><b>4.1.2.8 חלחול מי נגר :</b>          ייותרו 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).</p>
<p><b>4.1.2.9 סטייה ניכרת</b></p> <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 הדיר 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 בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. מס' הקומות בתכנית מחייב וכל תוספת תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. שלבי הביצוע הינם לפי סעיף 7.1 וכל סטייה ממנו תהא סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
<p><b>4.1.2.10 שיפוי הועדה המקומית</b></p> <p>מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.</p>
<p><b>4.1.2.11 מקלטים (מרחבים מוגנים)</b></p> <p>ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו .</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד
			שטחי בניה	סה"כ		שטח בניה	שטח בניה						שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה	שטח בניה			
בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	בהתאם למסומן בתשריט	1	2	1	2	12.22	40	8	4	97.97	-580.02	-	-	77.28	502.74	592.00	1	מגורים אי

\* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו כולל מרחבים מוגנים ושטחי חניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.


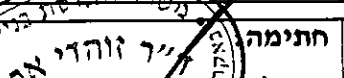

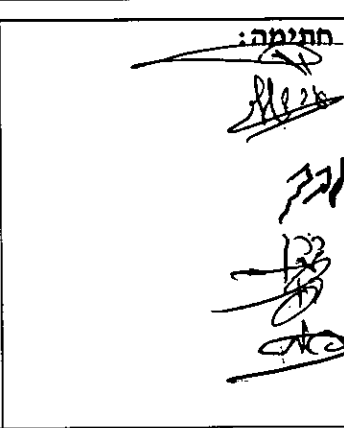
**6. ביצוע התוכנית****6.1 שלבי ביצוע**

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

**6.1 מימוש התוכנית**

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

**7. חתימות**

<p>תאריך: 12-8-10</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יוסף אבו קטיש</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 27688209</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 12-8-10</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: דר' אדר' זוהדי אבו רקיה</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר ת.ז.: 057546137</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 12-8-10</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: יוסף אבו קטיש</p>	<p>זום בפועל</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך: 12-8-10 מספר ת.ז.: 027688209 56252018 05625346 05625346 059507459 53718656 56252018 80776214 50869486 027617869 036449064</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אבו קטיש יוסף גיבר בשיר מוחמד עבדלה גיבר האני גיבר מוחמד גיבר מוחמד גיבר עבדל חמיד גיבר בשיר מוחמד עבדלה אבו גוש רפיק גיבר בשיר מוחמד אחמד עבדל חמיד גיבר רולה איברהים פטמה</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
		<p>תאגיד:</p>	