

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
 לשכת התכנון המחוזית  
 26.07.2012  
**נתקבל**  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס הל / 611

שם תוכנית: הרחבת ותוספת יח"ד ברח' התמר 56 באבו-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: _____                      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>_____ תאריך                      יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מ/במ/ 113א' באיזור מגורים ב'.  
התכנית מוגשת בעיקרון להסדרת קווי בניין, תוספת קומה, תוספת אחוזי בנייה ותוספת יח"ד אחת.

המגרש מחולק לשני חלקים  
-חלק מס' 1 מגורים וחלק מס' 2 שטח פרטי פתוח.  
-שני המגרשים הם בבעלות של ג. היאם עבד אלרחמן.  
-גברת היאם, אלמנה שגידלה את הבת ושלושת הבנים שלה לבד.  
-היום היא מנסה למצוא פתרון דיור במגרש היחיד שברשותה לשלושת בניה.  
התכנית מבקשת: שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א', תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד, . תוספת זכיות בניה: 129.30 מ"ר עיקרי, ו-57.24 מ"ר שירות, סה"כ 186.56 מ"ר, קביעת הוראות להוצאת היתר בניה ותוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף.

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

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

יפורסם  
ברשומות

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> | <p>הרחבת דיור ברח' התמר 56 באבו-גוש הל/611</p> <p>0.670 ד'</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 12-5-12</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• מתן תוקף</li> <li>• תוכנית מתאר מקומית</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• לא</li> </ul> |
|--|---|--|

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים  
 מרחב תכנון מקומי  
 קואורדינטה X  
 211/100  
 קואורדינטה Y  
 634/175

1.5.2 תיאור מקום  
 רחוב התמר אבו-גוש

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית  
 מ.מ.אבו-גוש  
 התייחסות לתחום הרשות  
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית  
 יישוב - אבו-גוש  
 שכונה- לר  
 רחוב - התמר  
 מספר 56

**5.5. גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	36

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לר	לר

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לר	לר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"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	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר המקומית מ/במ/113א החלה במקום.	י.פ. 4082	4/2/1993

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
				4-6-11	1	ל.ר	ל.ר	מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מקומית "הראל"	ד"ר אדר' זוהדי אבו רקיה	ד"ר אדר' זוהדי אבו רקיה	4-6-11	ל.ר	14	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית "הראל"	ד"ר אדר' זוהדי אבו רקיה	ד"ר אדר' זוהדי אבו רקיה	4-6-11	1	ל.ר	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 לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			052-2753990	רח' התמר 56 אבו-ג'וש	שם רשות מקומית		80014434	היאם עבד ארחמן	תואר	1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			052-2753990	רח' התמר 56 אבו-ג'וש	שם רשות מקומית		80014434	היאם עבד ארחמן		1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			052-2753990	רח' התמר 56 אבו-ג'וש	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית		80014434	היאם עבד ארחמן (ע"פ חוזה מצורף) מחמוד חסין עלי אבוגוש		

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ZUHDEABURKIEA@YAHOO.DE	04-6381638	050-5396693	077-5022101	ת.ד. 185 מייסר 38815	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	40281	057546137	זוהדי אבו-רקיה	ד"ר אדר'	
		054-2207206		ירושלים בית חנינה		991	056261837	גיבארה תופיק	מוסמך	מוחדד

**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	

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 בניה והרחבת דיור עבור מבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי יעוד מגורים ממגורים ב' למגורים א'.
- ב. תוספת קומה "ג" שה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף.
- ג. תוספת 1 יח"ד, שה"כ 3 יח"ד במקום 2 יח"ד.
- ד. הגדלת זכיות הבניה בשטח 490.50 מ"ר, מתוכם 374.15 מ"ר עיקרי ו- 116.35 שירות.
- ה. שינוי בקווי בניין.
- ו. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה ומדרגות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.6709 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע. מ"ב/מ/113 א' והיתר בניין מס' 970170 מתאריך 26-8-97		374.15	129.30+	244.85	מ"ר	מגורים
		3	1+	2	מס' יח"ד	



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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	עצים לשימור			
	1		1	מגורים א'
	2		2	שטח פרטי פתוח

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
	489.70	489.70	מגורים ב'
	181.20	181.20	שטח פרטי פתוח
100%	670.90	670.90	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	1. מגורים 2. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</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 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.
<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, התש"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.	
<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 טופס 4, 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.	
<b>4.1.2.8 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	

<b>4.1.2.9 סטייה ניכרת</b>	
<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 הדיור 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 זו הינו שלושה קומות מעל קומת מרתף 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>	
<b>4.1.2.10 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>4.1.2.11 מקלטים (מרחבים מוגנים)</b>	
ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו .	
<b>4.1.2.12 חיזוק מבנים – תמ"א 38</b>	
<p>למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.</p> <p>1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).</p> <p>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 ליעודו החדש של המבנה.</p>	
<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: ש.פ.פ</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח פרטי פתוח 1. גינון 2. חניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מיועד לנטיעות, גינון וחניה.
<b>ב.</b>	עץ לשימור – העץ המסומן בתשריט הינו עץ לשימור וכל פגיעה בו אסורה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הבנייה הקובעת						מתחת למפלס הבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי שרות	עיקרי שרות			
			1	3	9.27*	40	3	3	100%	490.50	116.35		374.15	489.70	1	מגורים א'

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

\*גובה מירבי מעבר לגובה זה, יותר מעקה בגובה תקני כמוזן בנספח מס' 1.

**6. הוראות נוספות**

6.1 ל.ר

**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**

תאריך: 4-6-11	חתימה: 	שם היאם עבד ארחמן	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 80014434		תאגיד:	
תאריך: 4-6-11	חתימה: 	שם: דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 057546137		תאגיד:	
תאריך: 4-6-11	חתימה: 	שם: ל.ר	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 4-6-11	חתימה: 	שם: היאם עבד ארחמן (ע"פ הסכם)	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 80014434		תאגיד:	
תאריך: 4-6-11	חתימה: 	שם: מחמוד חסין עלי אבוגוש	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 31073		תאגיד:	