

תוכנית מס' הל/מק/635

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

17-07-2011

תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/635

שם תוכנית: חלוקה ושינוי קווי בניין רח' הוואדי 46

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: הראל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ה ר א ל" הפקדת תכנית מס' הל/מק/635 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 20110001 מיום 22.11 להפקיד את התכנית בהיתוך ונכנית שבסמכות ועדה מקומית — עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה. מנהל/ת הועדה יו"ר הועדה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ה ר א ל" אשרור תכנית מס' הל/מק/635 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 20120005 מיום 13.6.12 לאשר את התכנית. מנהל/ת הועדה יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מי/במ/113' ותכנית הל/מק/375 א' באיזור מגורים ב'.

בחודש מרץ-2009 הוגשה לוועדה מקומית הראל, בקשה לתוספת בנייה במגרש מס' 2, - ע"פ תשריט החלוקה המוסכם שמספרו הלמק/375 א'- הבקשה הנ"ל שמספרה - 20090100, נדונה במליאה מס' 2007/2009, ביום 28.10.09 והולט להביא את הבקשה לדיון נוסף, לאחר אישור תכנית ת.ב.ע חדשה שתקבע קווי בנין חדשים.

ע"פ ההחלטה הנ"ל אנו מגישים את התכנית המצורפת להכשרת השטח לתוספות בנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

חלוקה ושינוי קווי בניין רח' הוואדי 46

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

הל/מק/635

מספר התוכנית

2119 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• אישור

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 5-3-12

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת מקומית

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

62 א (א)(1)(4)(5)(1)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה 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 134/600
קואורדינטה Y 160/925
- 1.5.2 תיאור מקום** הוואדי אבוגוש
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אבו-גוש
- התייחסות לתחום הרשות**
- כל החלקה בתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית
- אבו גוש
הוואדי
הוואדי
46

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29525	מוסדר	• חלק מהגוש	-	52

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/במ/113 א	• שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר המקומית מ/במ/113 א החלה במקום.	י.פ. 4082	4/2/1993
הל/מק/375 א'	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר המקומית	י.פ. 5444	10/10/2005

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל.ר.	13	ל.ר.	1.1.11	ד"ר אדרי' זוהדי אבו רקיה	ועדה מקומית הראל	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל.ר.	1	1.1.11	ד"ר אדרי' זוהדי אבו רקיה	ועדה מקומית הראל	
תשריט חלוקה	מחייב	ל.ר.	ל.ר.	1	2-3-12	ד"ר אדרי' זוהדי אבו רקיה	ועדה מקומית הראל	

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.

מחייב לעניין: יח"ד, מספר קומות, גובה מבנה וקווי בניין.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		עלי ג'בר	2007619			הוואדי 46 אבו גוש	050-7698581			

06/08/2012

עמוד 6 מתוך 13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

12.08.2012

נ ת ק ב ל

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
			050- 7698581	הוואדי 46 אבו גוש		-	2007619 5086609	עלי ג'בר בדוי ג'בר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, 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
	04- 6381638	050- 5396693	050- 5396693	ת.ד 185 מייסר 38815		40281	057546137	זוהדי אבו-רקיייה	ד"ר אדר'	

			054- 2207206	בית חנינה ירושלים		991	056261837	ג'בארה 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
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**

שינוי בקווי בניין, תוספת יח"ד, תוספת קומה וחלוקה למגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת קומה שלישית מעל קומת מרתף סה"כ 3 קומות.
 ב. שינוי קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט.
 ג. תוספת 2 יח"ד במגרשים 1 ו-2 במקום 2 מותרות – ס"ה 4 יח"ד ובמגרש 3 סה"כ 3 יח"ד (תוספת יח"ד אחת).
 ד. חלוקה למגרשים ע"י איחוד וחלוקה.
 ה. התכנית לא מוסיפה זכויות בנייה. כל הזכויות ע"פ מי/במ/113 א' תכנית המתאר אבו-גוש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.119 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1059.50	-	1059.50		ע"פ מי/במ/113 א'
מס' יח"ד	6	5+	11			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	
מגורים א'	2	
מגורים א'	3	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח

06/08/2012

עמוד 8 מתוך 13



4. יעודי קרקע ושימושים

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	לפי תכנית מ/במ/113 א'
4.1.2	הוראות

4.1.2.1 פסולת בנין:	
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.	
4.1.2.2 תנאים להיתר בניה:	
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.	
4.1.2.3 עיצוב אדריכלי:	
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
4.1.2.4 רשות העתיקות:	
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.	
4.1.2.4 חניה:	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
4.1.2.5 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
4.1.2.6 בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה	
הקירות המסומנים בנספח בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
4.1.2.7 קולטי שמש על הגג:	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
4.1.2.8 חלחול מי נגר:	
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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).	
4.1.2.9 סטייה ניכרת	
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.
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.
ד.	סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת.
4.1.2.10 שיפוי הועדה המקומית	
מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.	
4.1.2.11 מקלטים (מרחבים מוגנים)	
ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו .	
4.1.2.12 חיזוק מבנים – תמ"א 38	
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ואז שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.	
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:
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.
3.	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני 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).
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 לייעודו החדש של המבנה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחוזי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	מתחת	מעל						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות		
או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	13	40	5	4	50% 12% סה"כ 62%	615.04	119.04	496.00	992.00	1	מגורים אי
המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	13	40	6	4	50% 12% סה"כ 62%	426.56	82.56	344.00	688.00	2	מגורים אי
או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	או ע"פ	13	40	8	3	50% 12% סה"כ 62%	272.18	52.68	219.50	439.00	3	מגורים אי
המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט	המסומן בתשריט											

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



06/08/2012

עמוד 11 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1. לר

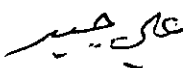
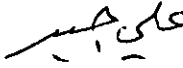
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8-12-09			2007619	עלי ג'בר	מגיש התכנית
8-12-09			2007619	עלי ג'בר	יזם בפועל
8-12-09			2007619	עלי ג'בר	בעלי עניין בקרע
8-12-09			057546137	דר' אדר' זוהדי אבו רקה	עורך התכנית