

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס הל / 605

שם תוכנית: הרחבת דיור ברח' אלפול 23, 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>15.7.09</u> 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><u>אליהו</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מי/במ/ 113א' באיזור מגורים ב'. התכנית מוגשת בעיקרון להסדרת והכשרת בניין קיים. הבניין הקיים בשלושת הקומות, נותן פתרון איכלוס אידיאלי לשלושה משפחות, דבר שהוא מבחינה תכנונית עונה גם על שאיפות מוסדות התכנון לעידוד בניה רוויה ובמיוחד באיזור כמו אבו-גוש, שאין לו אדמות בניה ורזרבות לעתיד הקרוב.

התכנית מבקשת: שינוי יעוד מגורים ממגורים ג' למגורים ב', תוספת 1 יח"ד, ס"ה 3 יח"ד, תוספת זכיות. 252.86 מ"ר עיקרי במקום 169.80 מ"ר, שינוי בקווי בניין, קביעת הוראות להוצאת היתר בניה, תוספת קומות ג סכ"ה 4 קומות במקום שלושה קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דיור ברח' אלפול 23, אבו גוש	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
הל/605	מספר התוכנית			
283.00 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
12-5-12	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ל.ר	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	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	210/325
		קואורדינטה Y	634/775
1.5.2	תיאור מקום	רח' הפול23	אבוגוש
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אבו-גוש
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אבו גוש
		שכונה	שטח בנוי
		רחוב	אלפול
		מספר בית	23

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שטח בנוי	לא מוסדר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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/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	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית ירושלים	דר' אדר' זוהדי	14-6-10	1	ל"ר	ל"ר	*מחייב חלקית	נספח בינוי
	ועדה מחוזית ירושלים	דר' אדר' זוהדי	14-6-10	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית ירושלים	דר' אדר' זוהדי	14-6-10	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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		4671692-052		רחוב אלפל 23 אבו גוש			04017510	שריף אבו-גוש		
		4671692-052					052856028	אשרף אבו-גוש		
							050864065	בדריה אבו-גוש		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		4671692-052		רחוב אלפל 23 אבו גוש			04017510	שריף אבו-גוש		
		4671692-052					052856028	אשרף אבו-גוש		
							050864065	בדריה אבו-גוש		

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
		052-4671692		רחוב אלפל 23 אבו גוש			050864065	בדריה אבו-גוש		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מו"ד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
ZUHDEABURKIEA@YAHOO.DE	04-6381638	050-5396693	050-5396693	ת.ד. 185 מייסר 38815		40281	057546137	זוהדי אבו-לקייה	ד"ר אדר'	
			052-2381878	רח' שער יפו ירושלים		1168	033238536	נזאר אבו רג'ב	מוסמך	מו"ד

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 ג' ויעוד מסחר למגורים ב'.
 ב. תוספת 1 יח"ד, ס"ה 3 יח"ד.
 ג. תוספת זכיות בניה: 252.86 מ"ר עיקרי בנוסף ל- 169.80 מ"ר קיימים, סה"כ 422.00 מ"ר עיקרי ו- 34.00 מ"ר שירות.
 ד. שינוי בקווי בניין.
 ה. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
 ו. תוספת קומה סה"כ 3 קומות במקום שתי קומות.
 ח. הרחבת דיור.
 ט. הוראות שימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.283 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מצב מאושר ע"פ ת.ב.ע מ/במ/113 אי והיתר מסי 950/87	422.66		252.86+	169.80	מ"ר	מגורים
	3		1+	2	מסי יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		חזית לשימור	תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה			
		1	1	מגורים ב'

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
100%	283.00	130.00	מגורים ג'
		153.00	מסחר
100%	283.00	283	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	1. בתי מגורים 2. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.
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.
ד.	תנאי לקבלת היתר יהיה שמירה על הבניין המקורי ועל אופי החזיתות.
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, 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.	
4.1.2.4 חניה:	
מספר מקומות החניה לפי המסומן בתשריט.	
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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
4.1.2.6 קולטי שמש על הגג:	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
4.1.2.8 חלחול מי נגר:	
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).	

4.1.2.9 סטייה ניכרת	
<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1__ הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ה. מס' הקומות בתכנית זו הינו שלושה קומות מעל קומת מרתף וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ו. שלבי הביצוע הינם לפי סעיף 7.1 וכל סטיה ממנו תהא סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	
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. השטחים הללו נמנים עם השטחים המפורטים בטבלה 5 ולא תתאפשר תוספת שטחים מעבר לכך.	
4.1.2.12 חיזוק מבנים – תמ"א 38	
למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, וואו שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.	
<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 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).</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>	
4.1.2.13 הוראות שימור:	
<p>א. לא תותר הריסת בנין לשימור.</p> <p>ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי ופרטי בנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.</p> <p>ג. תותר תוספת בניה לבנין לשימור ובתנאי שתעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי בניה מ"ר	מרחב מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת למפלס הקובעת	מעל מפלס הקובעת						מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת				
מפורט בתשריט			3	3	9.29*	60	11	3	161.34	456.62	283	283	1		
											33.96	422.66			

שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

*מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני בלבד.

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: 14-6-10	חתימה: 	שריף אבו-גוש אשרף אבו-גוש בדריה אבו-גוש	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 04017500 052856028 050864065		תאגיד:	
תאריך: 14-6-10	חתימה: 	שם: דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 057546137		תאגיד:	
תאריך: 14-6-10	חתימה: 	שם: לר.	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 14-6-10	חתימה: 	שם: בדריה אבו-גוש	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 050864065		תאגיד:	