

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

27.12.2012

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/639

נתקבל

תיק מס'

שם תוכנית: תוספת יח"ד בבניין מגורים, רח' החומה 8 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 לחליטה ביום:</p> <p>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: _____ נ"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

-תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר מ/במ/113א' באיזור מגורים ב'.
-הבניין הקיים בחלקה הנ"ל, קיים לפני אישור תכנית המתאר של אבו גוש, ולכן חל על זה סעיף
בנינים קיימים.
-התכנית מוגשת בעיקרון להכשרת מבנה מגורים ובית קפה קיימים, תוספת דיור, שינויים בקווי
הבנין, תוספת יח"ד ותוספת קומה.
-בית הקפה קיים לפני כ-10 שנים בקומת קרקע .
-מגיש התכנית : מר מוסטפה אבו קטיש הוא הבן של בעלת הקרקע ג. הודא אבו-גוש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת יח"ד בבניין מגורים, רח' החומה 8 אבו-גוש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

הל/639

מספר התוכנית

דונם לפי מדידה

0.744

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

17-12-12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה ממחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

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 מרחב תכנון מקומי "הראל"

קואורדינטה X קואורדינטה Y
210/225 634/925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות נפה
אבו-גוש מועצה מקומית אבו-גוש
• חלק מתחום הרשות ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
אבו-גוש ל.ר החומה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29526	• מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר	14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
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
מי/במ/113א'	• שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר המקומית מי/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	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ד"ר אדרי זוהדי	25-9-10	1	-	-	מחייב חלקית*	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אבו רקיה	25-9-10	--	16	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבו רקיה	25-9-10	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 המוחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים 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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				02-5791757	8 החומה אבן-גוש	מס' תאגיד	רשות מקומית	036616316	036616316	מוסטפה אבן-קטיש	

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
מוסטפה אבן-קטיש	036616316				8 החומה אבן-גוש	02-5791757				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	בעלים חוכר בעל זכות חוזית
הדא תופיק עבד אלפתאח אבן גוש	5 \ 032735				8 החומה אבן-גוש		02-5791757				

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

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	ד"ר אדר'	אזריכל
אבן-רקיה זוהרי	057546137	40281		185 ת.ד 38815	050-5396693	050-5396693	04-6381638					
ג'בארה תופיק	056261837	991		בית חנינה ירושלים	054-2207206							

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	ל.ר.	הגדרת מונח

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 יח"ד במגרש מגורים וקביעת שימוש לבית קפה בקומת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע ממגורים ב' למגורים א'.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים.
- ג. תוספת 1-יח"ד בנוסף ל-2 הקימות – ס"ה 3 יח"ד במגרש.
- ד. תוספת בניה בשטח של 236.57 מ"ר, סה"כ 596.57 מ"ר עיקרי ו80.000 מ"ר שירות.
- ה. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
- ו. קביעת הוראות להריסה.
- ז. קביעת הוראות בנוגע לחניה בתחום המגרש.
- ח. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
- ט. קביעת שימוש לבית קפה בקומת קרקע.
- י. תוספת קומה.
- ק. הרחבת יח"ד קיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.774 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מכח תכנית מתאר מילובמו/113 א'	596.07		236.57+	359.50	מ"ר	מגורים
		3	1+	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הניח	הזיטה	תאי שטח	יעוד
הוראה להכפפה	עץ לשמור				
לר	1	1	1	1	מגורים א'
				2	דרך מאושרת

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	אחוזים	מ"ר
92.89	719.00	92.89	719.00
7.11	53.00	7.11	53.00
100%	774.00	100%	774.00

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	<p>1. בתי מגורים</p> <p>2. בית קפה בקומת הקרקע בלבד (כל שטח קומת הקרקע מיועד לשימוש בית הקפה).</p> <p>3. בתחום התכנית לא יותר קיום אירועים והשימוש יוגבל לבית קפה בלבד.</p>
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) התשי"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 שידרשו.
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 הני"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 שמירה על עצים בוגרים - שימור:	
א.	כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
ב.	העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
4.1.2.5 חניה:	
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	
4.1.2.6 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.	
4.1.2.7 בנין/גדר/מבנה מדרגות/פרגולה/חריגות בניה להריסה	
הקירות המסומנים בנספח הבינוי מס' 1 _____ בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
4.1.2.8 קולטי שמש על הגג:	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
4.1.2.9 חלחול מי נגר:	
יותר לפרחות 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).	

4.1.2.10 סטייה ניכרת	
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.
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.
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.
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.
ה.	מס' הקומות בתכנית זו הינו שלושה קומות וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
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.
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 לממדים נכללים בשטחים המפורטים בסעיף 5, לא תותר תוספת שטחים למפורט בסעיף 5.	
4.1.2.12 חיזוק מבנים – תמ"א 38	
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.	
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 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).
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.

שם ייעוד: דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 למעט מסילת ברזל.	א.
הוראות	4.2.2
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.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- צדדי- שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת למפלס הקובעות	מעל מפלס הקובעות						מתחת למפלס הבנייה הקובעות	מעל מפלס הקובעות	שרות	עיקרי			
			-	3	9.71	40	5	3	94.06	676.33	80.26	596.07	719.00	1	מגורים א'	
כמפורט בתשריט																

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 *מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני בלבד.

6. ביצוע התוכנית**6.1 שלבי ביצוע**

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

6.2 מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

7. חתימות

תאריך: 25-9-10	חתימה:	שם: מוסטפה אבו-קטיש	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 036616316		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 25-9-10	חתימה:	שם: דר"ר אדר' זוהדי אבו רקייה תאגיד:	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 057546137			
תאריך: 25-9-10	חתימה:	שם: מוסטפה אבו-קטיש	יזם בפועל
מספר ת.ז.: 036616316		תאגיד:	
תאריך: 25-9-10	חתימה:	שם: הודא תופיק עבד אלפתאח אבו גוש	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 5 \ 032735		תאגיד:	

