

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/581

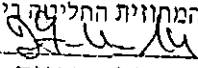
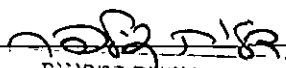
שם תוכנית: תוספת יח"ד במגרש למגורים רח' עבדל עזיז 14, אבו גוש.

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 התלינה ריום:  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

במגרש הנ"ל קיים בית מגורים בהיתר, והנו ממוקם על חציו המזרחי של המגרש למגורים זה. אם המשפחה ובעלת הבית הנה נכה קשה החייבת עזרה וטיפול בכל שעות היממה. בני הבית, המשפחה מבקשים הקמת מבנה הצמוד למבנה הקיים דבר המתאפשר פיסית בגלל השטח הפנוי במגרש. מבנה צמוד דופן אשר ישמש את הסועדת לנכה ולמשפחה ועם קשר פנימי ישיר בין המגורים. המבנה הקיים נבנה לפי היתר מס' 20060114 משנת 2006.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>תוספת יח"ד במגרש מגורים רח' עבדל עזיז 14 אבו גוש.</p>	<p>שם התוכנית:</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>הל/581</p>	<p>מספר התוכנית:</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>461 מ"ר</p>		<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>מתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>5</p>		<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>8/06/2014</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>תוכנית מתאר מקומית</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>כן</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>לא רלוונטי</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>לא</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
		קואורדינטה X	210770
		קואורדינטה Y	635330
1.5.2	תיאור מקום	איזור מגורים	
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	נפה	ירושלים
		יישוב	אבו גוש
		שכונה	-
		רחוב	עבדל עזיז
		מספר בית	14

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29528	מוסדר	חלק מהגוש	29	

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
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.1.93	4080	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' מ/במ/113א' בנושאים המפורטים בתכנית זו.	ביטול	מ/במ/113א'
14.12.00	4943	תכנית זו מבטלת את תכנית מס' הל/מק/252 בנושאים המפורטים בתכנית זו.	ביטול	הל/מק/252

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ד. מטלון	26/11/10	1		1:250	מחייב	תשריטת התכנית
	וועדה מחוזית	ד. מטלון	26/11/10		14		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ד. מטלון	26/11/10	1		1:100	מחייב לעניין קווי בניין, נובה, מסי קומות, מסי יחיד.	נספח בינוי

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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
גבי	עבדל רחמן גיהן	80329766				עבדל עזיז 14 אבו גוש		0505310764			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
גבי	עבדל רחמן גיהן	80329766				עבדל עזיז 14 אבו גוש		0505310764		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	גבי עבדל רחמן גיהן	80329766				עבדל עזיז 14 אבו גוש		050310764		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל דניאל מטלון	06209415	8484			רחבת אילן 20 רמת אילן גבעת שמואל	035324519	0505717890	035324519	Dany1902@netvision.net.il
מודד	מורטוב אלכס מודד		959			רובע הסיטי רח' העצמאות 16 אשדוד	0779630239	0504505105	0779630239	murch@bezeqint.net

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 באגף חדש למגורים בן 3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ב' עפ"י מבאת.
2. תוספת 2 יחידות דיור ל-2 קיימות, סה"כ 4 יח"ד.
3. קביעת קווי בנין.
4. תוספת שטחי בניה: כמפורט בטבלה 5.
5. תוספת אגף נוסף בן 3 קומות בצמוד לאגף הקיים ולו 3 קומות מעל מרתף.
6. קביעת שלבי ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.461
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע שטח עקרי		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מצב מאושר ע"פ תב"ע הל/מק/252		409.00	+ 178.50	230.50	מ"ר	מגורים
ל.ר.		4	+ 2	2	מס' יח"ד	

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			עצים לשימור	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	461	מגורים ב'		100	461	מגורים ב'

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	תנאים להיתר בניה: <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פתוח שטח לכל המגרש בק.מ. 1:100 לאשור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במדת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים, בתאום עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו. 5. לכל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה לבניין הקיים תוגש חו"ד הנדסית ערוכה ע"י מהנדס בנין מוסמך, המוכיחה כי ניתן לבנות את התוספות ע"ג הקונסטרוקציה של הבנין הקיים.
ב.	עצוב אדריכלי: הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאיננה מסותת אסורה.
ג.	היטל השבחה: <ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד.	חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ה.	חלחול מי נגר: ייוותרו 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 המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
ו.	קולטי שמש על הגג: <ol style="list-style-type: none"> א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
ז.	גריסת פסולת בנין ופינויה: באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970 פינוי הפסולת יעשה ע"י היזם ועל חשבונו.
ח.	רשות העתיקות: על פי חוק העתיקות, התש"ל-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

ט.	שמירה על עצים בוגרים – עץ לשימור: 1. כל העצים הבוגרים. 2. העצים המסומנים בתשריט לשימור – אסורה עקירתם, או פגיעה בהם.
יא.	<p>סטייה ניכרת:</p> <p>א. גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח הבינוי הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית). התשס"ב 2002.</p> <p>ב. מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי 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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה מפני רצפת 0.00 *	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדיוןם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים שטח עיקרי	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת -280		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	לפי התשריט			1	3	8.90	35	8	4	95.23	409	19	68	11	341	461	1	מגורים ב'

הערה: שטחי הבנין המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה.

* מעל גובה זה יותר מעקה תיקני בגובה של 1.30 ס"מ. (הגובה המצויין הנו גובה פני בטון).

6. הוראות נוספות

ל.ר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם: עבדל רחמן ג'יהן	חתימה:	תאריך:
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. אבו גוש		
	שם: דניאל מטלון	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	דניאל מטלון-אדריכל רחובת איכר 20 ד.מת-אילן גבעת שמואל 54056 י.ס.א. טל/פקס 03-5324519		
	שם: עבדל רחמן ג'יהן	חתימה:	תאריך:
יזם בפועל	תאגיד:		
	שם: עבדל רחמן ג'יהן	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:		