

152

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

704

תכנית מס' 152-0128835

תוספת קומה, שינוי קווי בניין ותוספת יח"ד בגוש 29524 חלקה 28 מגרש 14

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה "הראל"
24.08.2014
כתקבל

מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון **מקומי הראל**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

152-0128835
14.5.14 20140006
[Signatures]

704 - 152-0128835
14.1.15 20150001
דו"ר שורץ-חנוד
[Signature]
י"ר הועדה הנרחבת "הראל"

דברי הסבר לתכנית

המבנה קיים ע"פ תכנית מתאר מקומית מס' הל/מק/407. יוזם התכנית מעוניין להכשיר בנייה קיימת ולהוציא היתר ע"י תכנית זו ובנוסף להוסיף עוד שתי יח"ד בקטע הדרומי של החלקה. המבנה הקיים בצפון החלקה, קיים ללא היתר מזה 25 שנים. הבעלים נתבעו ושלמו קנס. בחלקה 28 נערכה תכנית חלוקה שמספרה הל/407 שרק אחרי שנים רבות אושרה ב-26-1-12.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
 תוספת קומה, שינוי קווי בניין ותוספת יח"ד בגוש 29524 חלקה 28 מגרש 14

מספר התכנית 152-0128835

1.2 שטח התכנית 1.12 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
 כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
 מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

210746 קואורדינאטה X

635207 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 14 לפי חלוקה בתכנית הל/מק/407

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------------|---------|
| | 6 | עבדאל עזיז | אבו גוש |

שכונה שכונת גיבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29524 | לא מוסדר | חלק | | 28 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| מק/הל/ 407 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/הל/ 407 ממשיכות לחול. | 6361 | 1976 | 16/01/2012 |
| מי/במ/ 113/א | שינוי | תכנית זו משנה את הכתוב בהוראות בלבד. יתר הוראות מי/במ/113א חלות במלואן | 4080 | 1365 | 28/01/1993 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | זוהדי אבו רקייה | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | זוהדי אבו רקייה | | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1:100 | 1 | 12/04/2014 | זוהדי אבו רקייה | | 19/04/2014 | בינוי | כן |
| טבלת שטחים | מנחה | 1:100 | 1 | 12/04/2014 | זוהדי אבו רקייה | | 19/04/2014 | חישובי שטחים | כן |
| מצב מאושר | רקע | 1:500 | 1 | 09/04/2014 | זוהדי אבו רקייה | | 09/04/2014 | מצב מאושר | לא |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-------------|-------|
| | אחמד ג'יבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | 6 | 057-7759783 | 072-2315253 | |

1.8.2 יזם

| שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------|---------------|----------|---------|------------|-----|-------------|-------------|-------|
| אחמד ג'יבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | 6 | 057-7759783 | 072-2315253 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|------------|---------------|----------|---------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | האני גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | זינב גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | למעיה גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | מוחמד גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | סעיד גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | עיסאם גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | עלמת גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | פאטמה גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | פאיזה גאבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | חוסין גבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | עימד גבר | | | אבו גוש | עבדאל עזיז | | 02-0000000 | 02-0000000 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------|---------|--------------------|-----|-------------|------------|-------|
| | עורך ראשי | זוהדי אבו רקייה | 40281 | | מיסר | מייסר | | 050-5396693 | 04-6381638 | |
| | מודד | תופיק גבארה | 991 | | ירושלים | בית חנינא החדשה | | 02-5858502 | 02-5858502 | |

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת קומה, שינוי קוי בניין ותוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 ל-4 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון ובניה.

תוספת קומה שלישית ובסה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון ובניה.

שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א)(4) לחוק התכנון ובניה.

שינוי בגובה בנין מקסימלי מ-9 מ' ל-12 מ' ושינוי בתכנית מקסימאלית מ-25% ל-30% לפי סעיף 62 א (א)(05) לחוק התכנון ובניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.12

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-----------------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| עיקרי ע"פ מ/מבמ/113א' | 4 | 4 | +2 | 2 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | | 560 | | 560 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| מבנה להריסה | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 1,120 | 100 |
| סה"כ | 1,120 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 1,123.47 | 100 |
| סה"כ | 1,123.47 | 100 |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|--|
| ז | <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. שאר העצים שלא נמצאים בתחום הבניה המוצעת ישמרו בהתאם לתקנות. הטיפול בעצים בוגרים יבוצע ע"פ הנחיות קק"ל ועל פי כל דין.</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> |
| ח | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|------|---------------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|---------|-----------|
| | אחורי | צידו- שמאלי | צידו- ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 3 | 12 | 4 | 30 | 134.34 | 560 | 1120 | 1 | מגורים א' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

חישובי שטחים במסגרת תכנית זו יבוצע בהתאם לתקנות הבניה(חישובי שטחים) למעט מרחבים מוגנים עד לגודל המינימלי לפי תקנות הג"א, וכן שטחי החניה התת קרקעית בהתאם לתקן אשר יתווספו על שטחי הבניה המצויינים בטבלה, וזאת בהתאם להוראות תכנית מי/במ/113 אי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ע"פ תשריט..

6. הוראות נוספות

| | | |
|-----|-------------------------|--|
| 6.1 | עתיקות | על פי חוק העתיקות, התשלי"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. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור רשות העתיקות. |
| 6.2 | הפקעות /או רישום | 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. |
| 6.3 | פסולת בניין | 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. |
| 6.4 | כתב שיפוי | מגיש התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בוועדה. |
| 6.5 | 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. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------|--|
| 1 | הריסת הגדר | הריסת גדרות מסומנים להריסה. |
| 2 | תקופת בנייה | הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. |

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------|--|
| <p>מגיש התכנית</p> | <p>שם: אחמד ג'בר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: תמימה:</p> | <p>תאריך: ג'רמאן/א'ת'ג'</p> |
| <p>זים</p> | <p>שם: אחמד ג'בר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: תמימה:</p> | <p>תאריך: ג'רמאן/א'ת'ג'</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: האני גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: זינב גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: למענה גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: מוחמד גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: סעיד גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: עיסאם גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: עלמת גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: פאטמה גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |
| <p>בעל עניין בקרקע</p> | <p>שם: פאיזה גאבר שם ומספר תאגיד:</p> | <p>סוג: בעלים</p> | <p>תאריך: תמימה:</p> |

| | | | |
|-----------------|--|----------------|---------------|
| בעל עניין בקרקע | שם: חוסין גבר שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: עימד גבר שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| עורך התכנית | שם: זוהדי אבו רקייח שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: |

משרד התכנון והבנייה
מחוז תל אביב
מס' תכנית: 152-0128835
מס' חלקה: 28
מס' מגרש: 14