

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0095356

הגדלת זכויות בנייה במגרש 9 חלקה 1 גוש 29533 רח' התמר אבו-גוש.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
לאשר את התכנית

- התכנית לא נכבדה טעויה אישור השר
- התכנית נכבדה טעויה אישור השר

[Handwritten signature]

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בזה להגדלת זכויות במגרש לא מבונה.
היזם בתכנית רכש את הקרקע מהבעלים הקודמים - רשום על שמו הערת אזהרה בנסח בטאבו- ומעניין בתכנית זו לשפר את הזכויות בנכס.

בשטח חלה תכנית מספר ימ/במ/113 א יתכנית הל/221 א.

שטח בניה עיקרי מאושר 183.60 מ"ר (61.20%).

שטח עיקרי מבוקש סה"כ 229.45 מ"ר.

שטח בניה שירות מאושר 43.80 (14.60%).

שטח שירות מבוקש 9 מ"ר וקומת חניה תת קרקעית בשטח של 98.67 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת זכויות בנייה במגרש 9 חלקה 1 גוש 29533 רח' התמר אבו-גוש.

מספר התכנית 152-0095356

1.2 שטח התכנית 0.307 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

210707 קואורדינאטה X

634409 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב התמר אבו-גוש

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
		התמר	אבו גוש

שכונה רחוב התמר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	לא מוסדר	חלק		1-2

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9	הל/221 א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/01/2002	1094	5045	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית הל/221 א בתחומה.	ביטול	הל/221 א ✓
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מי/במ/113 א בתחומה.	ביטול	מי/במ/113 א

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			זוהדי אבו רקייה			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	06/05/2013	זוהדי אבו רקייה		28/08/2014	מחייב חלקית לעניין: קווי בניין, מסי קומות, גובה הבינוי ושטחי הבנייה.	לא
טבלת שטחים	מנחה	1:100	1	26/06/2013	זוהדי אבו רקייה		28/08/2014	חישובי שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		01/06/2013	זוהדי אבו רקייה	מחוזית ירושלים	25/08/2014	גליון 1:	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרטי	גסאן זעית			אבו גוש	אבו גוש		052-2700227	072-2315253	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	גסאן זעיתר			אבו גוש	התמר		052-2700227	072-2315253	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גסאן זעיתר			אבו גוש	התמר		052-2700227	072-2315253	
בעלים	אסתר קמחי			בת ים	(1)		054-4704501	054-4704501	
בעלים	פליקס קמחי			בת ים	(1)		054-4704501	054-4704501	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מר זעיתר הוא היום הבעלי והמחזיק בקרקע בפועל ע"פ חוזה והערת אזהרה בנסח

(1) כתובת: דרך היס 2 מגדלי ים התיכון

בתים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר אדריכל	עורך ראשי	זוהדי אבו רקיה	40281		מיסר	מיסר		050-5396693	072-2315253	zuhdeaburkie a@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	תופיק גיבארה	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

שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א', הגדלת זכויות בניה, תוספת יחיד ותוספת קומה שלישית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'.

- קביעת בינוי עבור בניין קיים.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

- קביעת שטחי בניה בהיקף של 337.12 מ"ר מהם 229.45 מ"ר עיקרי ו_ 107.67 מ"ר שירות שכולל קומת חניה/תת-קרקעית.

- קביעת מסי יחיד ל_1.

- הגדלת מספר קומות משתי מקומות מעל קומת מרתף לשלושה קומות מעל קומת מרתף/חניה.

- קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.307

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מאושר ע"פ הל/221/א	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר ע"פ הל/221/א	229.45		+45.85	183.6	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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	300	100
סה"כ	300	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	307.49	100
סה"כ	307.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, משרדים ומרפאות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר הקמת מבנה בן 3 קומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ג	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.
ד	סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. 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. ג. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ד. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, שינו במספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ו	פסולת בניין 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. במקרה של עודפי עפרותותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ז	קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ח	תנאים למתן היתרי 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

4.1	מגורים א'
	<p>מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעות בגבול המגרש בתיאום עם אגף שיפור פני הכפר אבו גוש.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>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.</p>
י	<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>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
3	3	3	3	מעל הכניסה הקובעת 3	9.9	1	40	(2) 77.67	(1) 98.67	9	229.45	307	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללות את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומת מרתף תת קרקעית בגובה 2.20 מתחת לקונטור המבנה.

לא נחשב כאחוזי הבניה..

(2) לא כולל שטח שירות תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גסאן זעית שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	[Handwritten signature]		
יזם	שם: גסאן זעית שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
	[Handwritten signature]		
בעל עניין בקרקע	שם: גסאן זעית שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	[Handwritten signature]		
בעל עניין בקרקע	שם: אסתר קמחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	[Handwritten signature]		
בעל עניין בקרקע	שם: פליקס קמחי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
	[Handwritten signature]		
עורך התכנית	שם: זוהדי אבו רקייה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	[Handwritten signature]		

