

1014805

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0173948

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
17-12-2015
נתקבל

אבו גוש-בית המועצה החדש

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.12.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי שימוש לשטח המיועד למבני ציבור : מבני חינוך לפי תכנית המיתאר מ/ במ/ 113א, לשימוש מבני מינהל ציבורי, לשם הקמת מבנה חדש עבור המועצה המקומית אבו גוש. יזם התכנית : המועצה המקומית אבו גוש, בעלי עניין בקרקע: רשות הפיתוח, ממשלת הרפובליקה הצרפתית, המועצה המקומית אבו גוש.
כל החלקות מופקעות לטובת המועצה המקומית אבו גוש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אבו גוש-בית המועצה החדש
		מספר התכנית	152-0173948
1.2	שטח התכנית		3.396 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		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
 קואורדינאטה X 210200
 קואורדינאטה Y 634900

1.5.2 תיאור מקום מרכז הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29526	מוסדר	חלק	12	13, 17, 54, 65

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/01/1993	1365	4080		ביטול	מי/ במ/ 113/ א

הערה לטבלה:

תכנית זו מבטלת תכנית מי/ במ/ 113/ א החלה על האיזור

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				אנדריי קרישן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אנדריי קרישן			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	11/12/2014	אנדריי קרישן		11/12/2014	מחייב לעניין קוי בנין, שטחי בינוי, גובה בינוי.	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 250	1	26/01/2015	אנדריי קרישן		26/01/2015		לא
פיתוח סביבתי	מחייב חלקית	1: 250	1	11/12/2014	אנדריי קרישן		11/12/2014	מחייב לענין פיתוח הגינה הציבורית בחלק הצפוני, נטיעות עצים בהיקף המגרש.	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	29/08/2013	אברהם גיאצ'ינסקי		30/09/2013		כן
מצב מאושר	מחייב	1: 250		11/12/2014	אנדריי קרישן		11/12/2014	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	(1)		02-5332895	02-5332894	issa@abugosh.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	(1)		02-5332895	02-5332894	issa@abugosh.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח	ירושלים	(1)	17	02-6237347	02-6237370	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	(2)		02-5332895	02-5332894	issa@abugosh.muni.il
בעלים			ממשלת הרפובליקה הצרפתית	ירושלים	(3)	5	02-6298500	02-0000000	

(1) כתובת: ירושלים-רח' יפו 17 מיקוד 94141.

(2) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

(3) כתובת: ירושלים רח' פול אמיל בוטה 5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנדריי קרישן	9223	קרישן אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם (1)	98	03-5606257		criarc@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	אלערבי מדידות והנדסה	טייבה	(2)		09-7993183	09-7995820	mzd2005@yahoo.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אברהם גיאלצ'ינסקי	5544	א.גיאלצ'ינסקי -הנדסת תנועה, יעוץ ותכנון	ירושלים	(3)		02-6248794	02-6248794	agtraffic@netvision.net.il

(1).

(2) כתובת: בית הכוחבים-אזור התעשייה תייבה.

(3) כתובת: ת.ד. 2161 ירושלים 91021.

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

הקמת בית חדש עבור המועצה המקומית אבו גוש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימוש מותר למבני ציבור למינהל במקום השימוש המאושר בתכנית המתאר מ/ במ/ 113א: מבני ציבור לחינוך.
2. הגדלת שטחי הבניה המותרים.
3. קביעת הוראות בנייה: שטחים עיקריים: 1535.0 מ"ר, שטחי שרות (ממ"מ) 52.0 מ"ר, סה"כ 1587.0 מ"ר.
4. קביעת הוראות בגין הסדרי תנועה וחניה.
5. קביעת הוראות בגין קווי בנין.
6. קביעת הוראות בגין היתרי בניה.
7. קביעת הוראות בגין מסי קומות: קומת מרתף, קומת קרקע וקומה א.
8. קביעת הוראות בגין נטיעות במגרש.
9. קביעת הוראות בגין כיכר ציבורית.
10. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה ברכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.396				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל שטח קומה ב' (בעתיד)	1,535		+594	941	מ"ר	מבני ציבור (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
דרך מאושרת	701
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	401A, 401B, 401C

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	401A, 401B
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	401A
מגרש המחולק לתאי שטח ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	401A, 401B, 401C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	1,514	44.58
מבני ציבור	1,882	55.42
סה"כ	3,396	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,513.37	44.57
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1,882.37	55.43
סה"כ	3,395.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	שימושים
	הקמת מבנה עבור המועצה המקומית אבו גוש, כולל אולם, משרדי המועצה, ארכיב המועצה וחדרי ספח כנדרש ופיתוח סביבתי כולל גינה ציבורית עם כיכר ציבורית במרכז הגינה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר הקמת מבנה מנהל ציבורי כמפורט בנספח הבינוי.
ב	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותקבעה 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.
ג	הריסות ופינויים
	א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיעדים להריסה. המבנה/ הגדר יתרוסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין המבנה/ דגר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר. ג. היתר בנייה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
ד	סטייה ניכרת
	1. גובה הבנייה המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. 3. הוספת קומות מעל 3 קומות מעל מפלס הכניסה (קומת קרקע, קומה א', קומה ב') תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 4. תוספת שטחי בנייה מעל המפורט בנספח מס' 4 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
ה	בדיקות ארכאולוגיות
	כל עבודה באתר עתיקות מוחרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.
ו	עיצוב אדריכלי
	א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1 : 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח

4:1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
	<p>שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תא השטח 401B מיועד להקמת גינה ציבורית כמפורט בניספח הפיתוח.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המסומנים בתשריט מחייבים ומגדירים את המרווח המינימלי המותר בין גבולות המגרש לבין הבנייה המוצעת.</p>
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתם ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה הינו תוספת נטיעות בגבולות המגרש בהתאם לנספח הפיתוח.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבנייה הוא תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 ההיתר יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבנייה הוא תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו בדבר נטיעות עצים חדשים בהיקף המגרש ובתוך הגינה הציבורית המוצעת.</p>
ט	<p>זיקת הנאה</p> <p>השטח המסומן בתשריט התכנית כזיקת הנאה למעבר רכב ישמש לגישת רכב למגרשים הגובלים עם השטח המיועד להקמת בית המועצה.</p>
י	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בנייה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>
יא	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

דרך מאושרת	4:2
שימושים	4.2.1
דרך	
הוראות	4.2.2
דרכים וחניות השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הינו שטח לדרך מאושרת ותותר בו הקמת חנייה עילית לשימוש המבנה כמפורט בנספח הבינוי, נספח החנייה והתשריט, וכן זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור גישה למגרשים הגובלים.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כלי (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי				צידי-ימני	מתחת לקובעת							מעל הקובעת	מתחת לקובעת	מעל הקובעת	
3	3	3	3	1	3	710 (2)	40	113	1587	6	298	46	1237 (1)	1405	בית המועצה החדש	401A	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386		401B	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91		401C	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ..

(2) 710 מ"ר אבסולוטי = 10 מ' מעל מפלס הכניסה (רום הגג).

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
החניה תהיה על פי נספח החניה המצורף : במגרש החניה המאושר הצמוד למגרש הבניה המוצע. 6.1 החנייה המיועדת לקומה ב' המוצעת בעתיד תהיה תת קרקעית בקומת המרתף של הבניין, בהתאם לנספח מס' 1- נספח בינוי. מספר מקומות החניה הדרוש ייקבע לפי התקן שיהיה בתוקף בעת בקשת ההיתר.	
6.2	ניהול מי נגר
יובטח שטח להחדרת מי נגר עיליים לתהום בהתאם לתמ"א 34 ב/4.	
6.3	תשתיות
עבודות התשתית הנדרשות בשטח לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישת הועדה המקומית ולרשויות התכנון השונות.	

7. ביצוע התכנית

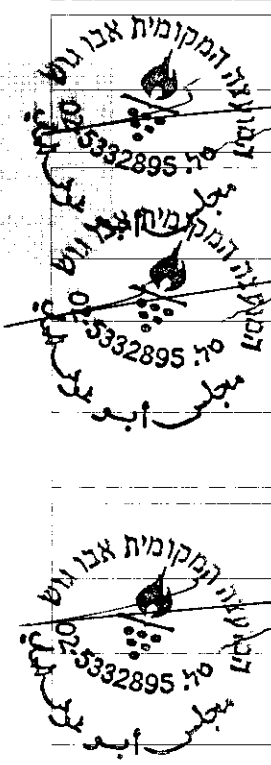
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת משרדי מחלקת רווחה בקומת הקרקע	השלמת מגרש הנחייה המוצע
2	השלמת קומת המרתף וקומת הקרקע	השלמת הפיתוח מסביב לבניין.
3	הקמת קומה א'	
4	הקמת קומה ב'	השלמת החניון התת קרקעי המוצע.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית אבו גוש 0</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>יום</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית אבו גוש 0</p>	<p>סוג: רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח 0</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית אבו גוש 0</p>	<p>סוג: בבעלות רשות מקומית</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ממשלת הרפובליקה הצרפתית 0</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: אנדריי קרישן שם ומספר תאגיד: קרישן אדריכלים</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>



תאריך: 15/10/15
חתימה: [Handwritten Signature]