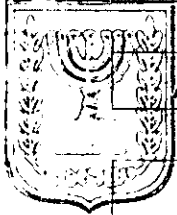


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1000236407-1

תכנית מס' 152-0082990

תוספת בנייה רח' הארזים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מרחב ירושלים
03-01-2018
נתקבל

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטו:
ביום 18.8.15
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דברי הסבר לתכנית

המבנה נמצא בשלבי בנייה, במשך הבנייה חלו שינויים שהיזם מעוניין להסדיר בתכנית זו. כמוכן היזם מבקש הוספת זכויות ובהתאם להנחיות תכנית המתאר החדשה של אבו-גוש: קביעת שטחי בניה בהיקף של 553 מ"ר מהם 529 מ"ר עיקרי ו_24 מ"ר שירות, קביעת קווי בניין, קביעת הוראות להוצאת היתר בניה, ושינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'.

מגיש התכנית רכש את הקרקע מהבעלים חסונה גיאד אללה הרשום בנסח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת בנייה רח' הארזים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
152-0082990	0.553 דונם	מילוי תנאים להפקדה
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

210284 קואורדינאטה X

634523 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הארזים אבו גוש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

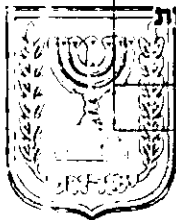
אבו גוש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הארזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29534	מוסדר	חלק		4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



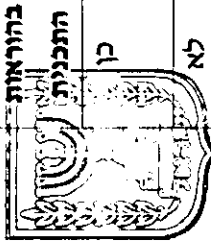
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

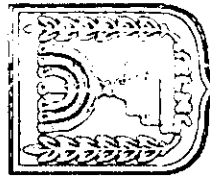
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	השריט מעב מוצע גליון: 1			זוהדי אבו- רקיייה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תקנון זמין מונה הדפסה 22			זוהדי אבו- רקיייה			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מעב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בניין, גובה, שטחים ומספר קומות.	07/02/2015		זוהדי אבו- רקיייה	06/05/2013	1	1:100	מנחה	בינוי
לא	גליון: 1	25/06/2013	ועדה מחוזית	זוהדי אבו- רקיייה	01/06/2013		1:250	רקע	מצב מאושר



תקנון זמין
מונה הדפסה 22

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

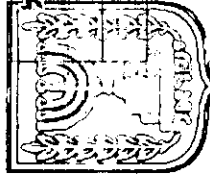


תקנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	072-2315253	057-8973134		הארזים	אבו גוש			עארף זעיתר	פרטי	פרטי



תכנון זמין
מחנה הדפסה 22

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	072-2315253	057-8973134		הארזים	אבו גוש			עארף זעיתר	יזם בפועל

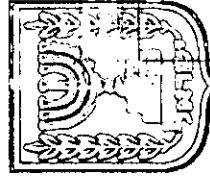
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	072-2315253	057-8973134		הארזים	אבו גוש			עארף זעיתר	בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מר זעיתר רכש את הקרקע מחסונה גאדאללה השום כבעלים בנסח הרישום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
תכנון זמין zuhdeaburkie@gmail.com	04-6381638	050-5396693	185	מייסר	מיסר		40281	זוהדי אבו-רקיייה	עורך ראשי	אדריכל
מ	02-5858502	02-5858502		בית חנינא	ירושלים		991	תופיק גיבארה	מודד	מוסמך



תכנון זמין
מחנה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 זכויות, שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א', שינוי קווי בניין וקביעת הוראות להוצאת היתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'.

ב. קביעת שטחי בניה בהיקף של 553 מ"ר מהם 529 מ"ר עיקרי ו_24 מ"ר שירות.

ג. קביעת בקווי בניין.

ד. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

ה. קביעת הוראות להריסה.

ו. תוספת קומה שלישית, שה"כ 3 קומות מכל חתך.

ז. קביעת הוראות בגין נטיעת עצים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.553



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	529		+252.5	276.5	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	553	100
סה"כ	553	100

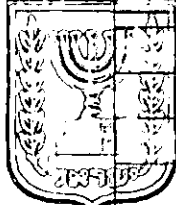
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	552.39	100
סה"כ	552.39	100

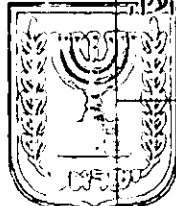


תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>תותר הקמת מבנה בן שלוש קומות מכל חתך כמפורט בנספח הבינוי לצורך הרחבת דיור. לא תותר תוספת בניוי מחוץ לקו בניין לרבות חדרי הסקה ולא מחסנים. מבנים אלו יותרו בתת קרקע בלבד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>
ג	<p>היטל השבחה</p> <p>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.</p>
ד	<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>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.</p> <p>ד. שטחי הבניה בתכנית זו הינם מחייבים וכל תוספת תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ז	<p>פסולת בניין</p> <p>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.</p>
ח	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>(או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
<p>ט</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 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. ד. תנאי להיתר בניה, תוספת נטיעות עצים בגבול המגרש.</p>
<p>י</p>	<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>
<p>יא</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.</p>
<p>יב</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכניון זמין
מונה הדפסה 22



תכניון זמין
מונה הדפסה 22



תכניון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קדמי		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד מספרית	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צדדי- שטחלי						צדדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			
(3) 3	(2) 3	(2) 3	3	(1) 12.4	2	40	100	553	24	529	553	1
מגורים א' 1												

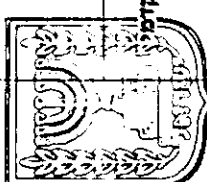
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו

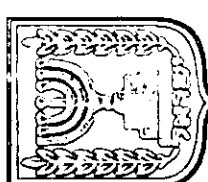
הערה ברמת הטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללות את כל שטחי הבניה המורביים בתכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) 12.40=715.50.

- (2) או ע"פ הקיים בתשריט.
- (3) או ע"פ הקיים בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מגיש התכנית	שם: עארף זעיתר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
יזם	שם: עארף זעיתר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עארף זעיתר שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: זוהדי אבו-רקייה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

משרד התכנון והדפסה
מס' תכנית: 152-0082990
מס' תאגיד: 400000000
מס' רישום: 152-0082990-0000000000



תכנון זמין
מונה הדפסה 22