

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0158287

חלוקה חדשה בגוש 29527 חלקה 38 בהסכמה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
08.09.2015  
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
תשרי תשפ"ה מס' 152-0158287  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בשיבת מס' 2015011 מיום 8.9.15  
לאשר את התכנית.  
י"ר הועדה מהמס'ת הועדה

## דברי הסבר לתכנית

- בחלקה הני"ל בצע הפקעה לצרכי סלילת כביש ע"פ תוכנית מתאר מ 113א, הכביש חוצה את החלקה ומחלק אותה לשני חלקים
- הבעלים בחלקה זו הגישו התנגדויות. והיו כמה דיונים בבתי משפט, על אופן תכנון וביצוע ההפקעה, שהסתיים בהסכם פשרה אשר קבל תוקף של פס"ד מיום 18/5/99 ת.א. 22949/98
- לפי ההסכם/פס"ד סוכם בין בעלי החלקה לבין המועצה המקומית אבו גוש, כי המועצה תפעל לעדכן התוכנית שיתאים לתכנון המחודש של ההפקעה
- בחודש האחרון פנו בעלי החלקה הני"ל ל.מ.אבו גוש על מנת להשלים עבודתה להתאמת התוכניות ונענו בחיוב, ובכך אנו ביחד מגשים תוכנית ת.ב.ע. זו.
- יש לציין שהבניה בחלקה הינה משנת 1936, כך שלא היו שום חריגות ושום עבירות בנייה, תכנית המתאר אבו-גוש לא התחשבה במבנה הקיים.
- התכנית המוגשת והמוסכמת בין הבעלים והמועצה מציעה חלוקה לשלושה מגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

חלוקה חדשה בגוש 29527 חלקה 38 בהסכמה	שם התכנית	שם התכנית	1.1
		ומספר התכנית	
	152-0158287	מספר התכנית	
	2.247 דונם	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	לא		
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
	מקומית		
	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	לא		

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הראל  
 קואורדינטה X 210333  
 קואורדינטה Y 634668

**1.5.2 תיאור מקום**

**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
		הנרקיס	אבו גוש

שכונה עבד-אלרחמן

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	38	חלק	לא מוסדר	29527

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**

מטה יהודה

**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	שינוי		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 אבורקיה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			זוהדי אבורקיה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1	12/02/2015	זוהדי אבורקיה		12/02/2015	נספח איחוד וחלוקה	כן
מצב מאושר	רקע	1:250		12/02/2015	זוהדי אבורקיה		12/02/2015	מצב מאושר 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		מו"מ אבו גוש	אבו גוש	הפול		02-5332895	02-5332894	
	פרטי	ערסאן עבדאלרחמן			אבו גוש	עבדאל רחמן	32	052-3826886	072-2315253	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מו"מ אבו גוש	אבו גוש	הפול		02-5332895	02-5332894	
פרטי	ערסאן עבד אלרחמן			אבו גוש	עבדאל רחמן	32	052-3826886	072-2315253	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי עבד אל רחמן			אבו גוש	עבדאל רחמן	32	052-3826886	02-5791716	

**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 אבורקיה	40281		מיסר	(1)	185	050-5396693	04-6381638	zuhdeaburkie a@gmail.co m

תכנית מס': 152-0158287 - שם התכנית: חלוקה חדשה בגוש 29527 חלקה 38 בהסכמה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	תופיק גיבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		054-2207206	02-5838502	

(1) כתובת : מייסר.



## 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

חלוקה חדשה בהסכמה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט.
- ב. תוספת של 1-יחיד סה"כ עד 3 י"ח בכל מגרש.
- ג. תוספת קומה סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף בכל מגרש, במקום שתי קומות מעל קומת מרתף.
- ד. חלוקת מגרשים ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.247				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	9	9	+3	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		798.7		798.7	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
דרך מאושרת	4
מגורים א'	5, 3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מגורים א'	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,597.6	100
סה"כ	1,597.6	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	645.08	28.72
מגורים א'	1,600.77	71.28
סה"כ	2,245.85	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

	<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
	ע"פ מ"ב/מ/113 א'	
	<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<p><b>חניה</b></p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.</p>	א
	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>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.</p>	ב
	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	ג
	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p> <p>ב. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.</p>	ד
	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>	ה
	<p><b>פסולת בניין</b></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>	ו
	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>(או)</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	ז
	<p><b>עתיקות</b></p> <p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח : 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את</p>	ח

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
	העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
ט	<p><b>חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</b></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:</p> <p>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.</p> <p>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 "יעודד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>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 ליעודו החדש של מבנה.</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייתרו 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>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
3	3	3	3	(3) 3	(2) 11	3	40	(1) 62	344.58	66.69	277.89	555.97	1	מגורים אי'
3	3	3	3	(3) 3	(2) 11	3	40	(4) 62	266.22	51.52	214.7	429.4	2	מגורים אי'
(6)	(6) 3	(6) 3	(6) 3	(5) 3	(2) 11	3	40	(4) 62	379.22	73.46	306.11	612.23	3	מגורים אי'

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 ורבנייה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

- גובה מרתף יהיה עד 2.20 כפי שבא לידי ביטוי תכנית המתאר מי/במ/113 א'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) - 50% עיקרי

-12% שירות.

(2) גובה מרבי יהיה 11 מ' מעל הכניסה הקובעת..

(3) שלוש קומות מעל קומת מרתף.

(4) - 50% עיקרי

-12% שירות.

(5) שלוש מעל קומת מרתף.

(6) או ע"פ חקיים בשריט.

**6. הוראות נוספות**

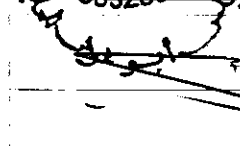
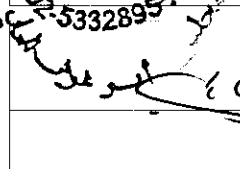
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

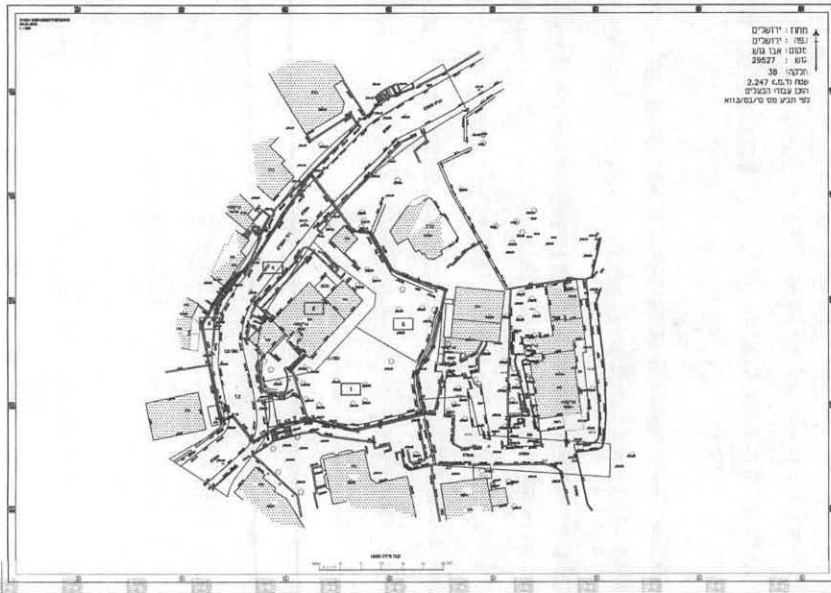
**7.2 מימוש התכנית**

הבניה בכל מבנה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.  
זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

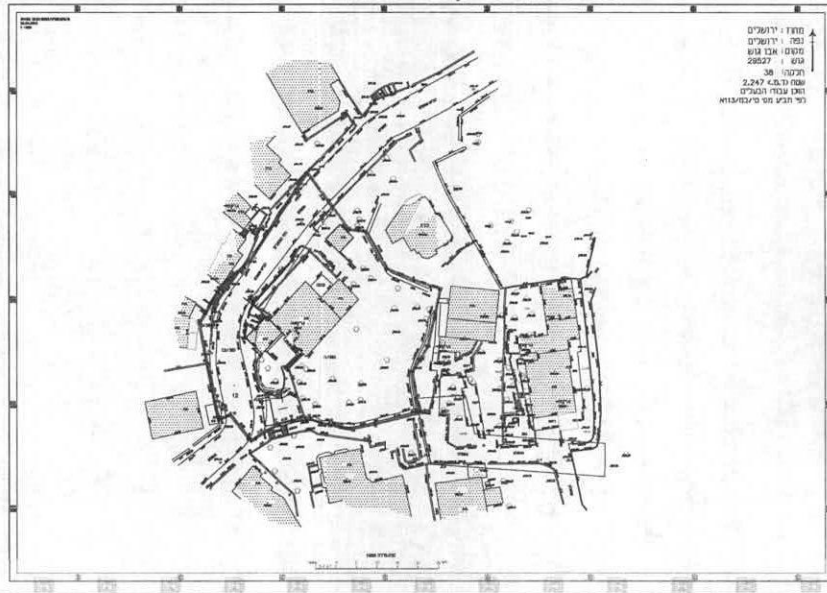
**8. חתימות**

<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מו"מ אבו גוש 500204722</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> ערסאן עבדאלרחמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>מגיש התכנית</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> רשות מקומית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מו"מ אבו גוש 500204722</p>	<p><b>זם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>שם:</b> ערסאן עבד אלרחמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>זם</b></p>
<p><b>תאריך:</b> חתימה:</p> 	<p><b>סוג:</b> בעלים</p>	<p><b>שם:</b> עלי עבד אל רחמן שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>
<p><b>תאריך:</b></p> 	<p><b>סוג:</b> עורך ראשי</p>	<p><b>שם:</b> זוהדי אבורקייח שם ומספר תאגיד:</p>	<p><b>עורך התכנית</b></p>

**מצב מוצע ק"מ 1:250**



**מצב מאושר ק"מ 1:250**



**נספח איחוד וחלוקה**

שם: פ"מ/7904

שם היזם:	אברהם אשכנזי
שם היועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל
שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי
שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל

שם היזם:	אברהם אשכנזי	שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי
שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל	שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל
שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי	שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי
שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל	שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל

שם היזם:	אברהם אשכנזי	שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי
שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל	שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל
שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי	שם היזם/יועץ:	אברהם אשכנזי
שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל	שם היזם/יועץ:	ד"ר רחל עמון הנצי"ל