

1014539

תכנית מס': 152-0102418 - שם התכנית: תוספת יח"ד, רח' מבוא התמר אבו גוש

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 152-0102418
תוספת יח"ד, רח' מבוא התמר אבו גוש



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 <u>14.11.2015</u>	לאשר את התכנית
☒	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית

הבעלים החדשים במגרש הנ"ל מעוניינים להוספת בנייה ע"י תוספת קומה שלישית סה"כ שלוש קומות מעל קומת מרתף.
במגרש הנ"ל לא קיימת בניה וחלה עליו תכנית הל/221 א' המאפשרת זכויות בנייה ע"סך 61.20% ו- 14.60% שירות.
התכנית מבקשת:
שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' למגורים א', תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד, תוספת זכויות בניה בהיקף של 92.53 מ"ר סה"כ 87.15 מ"ר עיקרי ו- 64.13 מ"ר שירות, וקביעת הוראות להוצאת היתר בניה.
ו. תוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומה למחסנים ומגורים.
ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד, רח' מבוא התמר אבו גוש
		מספר התכנית	152-0102418
1.2	שטח התכנית		0.565 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	ל"ר
		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



מדינת ישראל
ההגנה

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל
קואורדינאטה X 210698
קואורדינאטה Y 634445

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות

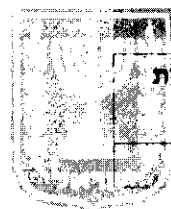
נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש	התמר		

שכונה רח' 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

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הל/ 221 א	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מדינת ישראל
ההגנה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל' /221 א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מי/במ/113א בתחומה.	5045	1094	07/01/2002
מי/ במ/ 113 א	ביטול	תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מי/במ/113א בתחומה.	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			זוהדי אבו רקייה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מחייב חלקית	1:100	1	01/09/2013	זוהדי אבו רקייה		14/11/2015	תכנית בינוי מחייב לעניין: קוו בניין, גובה ומספר קומות.	לא
טבלת שטחים	מחייב חלקית	1:250	1	05/12/2013	זוהדי אבו רקייה		05/02/2015	חישובי שטחי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		01/09/2013	זוהדי אבו רקייה		05/12/2013	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
	פרטי	שוקרי אבו חמדאן			ירושלים	שועפאט (1)		052-5066667	072-2315253	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 51758.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שוקרי אבו חמדאן			ירושלים	שועפאט (1)		052-5066667	072-2315253	

(1) כתובת: ת.ד. 51758.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד אבו חמדאן			ירושלים	שועפאט (1)		052-5066667	072-2315253	
בעלים	שוקרי אבו חמדאן			ירושלים	שועפאט (1)		052-5066667	072-2315253	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת: ת.ד. 51758.

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 רקיייה			מיסר	מייסר	185	050-5396693	04-6381638	
	מודד	תופיק ג'בארה	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 יח"ד וזכויות בנייה במגרש למגורים והוספת מחסן תת קרקעי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' למגורים א'.

ב- תוספת 1 יח"ד, סה"כ 3 יח"ד.

ג- הוספת מחסן תת קרקעי

ד- תוספת קומה "ג" סה"כ 3 קומות מעל קומה למחסנים ומגורים כמפורט בנספח הבינוי.

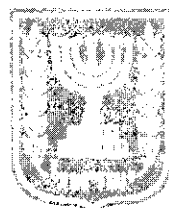
ה- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ו- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ז- קביעת שטחי בניה בהיקף של 575.75 מ"ר מהם 429.13 מ"ר עיקרי, 51.12 מ"ר שירות, 95.50 מחסן תת קרקעי.

ח- קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בניה.

ט- קביעת הוראות בגין קוי בניין.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.565
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	336.6	+92.53	429.13	

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'	565	100
סה"כ	565	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	565.22	100
סה"כ	565.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר תוספת קומה כמפרט בנספח הבינוי. 2. תותר תוספת יח"ד בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
ב	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר ובגבולות המגרש בלבד.
ג	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.
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. מספרי הקומות-בכל חתך לא יעלה על 3 קומות בהתאם לנספח בינוי וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. ד. שטחי הבניה כפי שמצויינים בטבלה 5 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ה	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"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. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

4.1	מגורים א'
	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
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 מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 יהיה תוספת נטיעות בגבולות המגרש בתיאום מול מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ט	עתיקות 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.
י	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38 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
יא	ניהול מי נגר יותר לפרט 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	1	565	377.51	51.12	51.62	95.5 (1)	575.75 (2)	102.3 (2)	40	3	9.29 (3)	3	1	3	4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4	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 הבנייה המירביים בתכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן תתקרקעי..

(2) .

(3) $693.69 = 9.29$

מעל זה תותר בניית מעקה תקני בלבד (1.10 מ') $10.39 = 694.79$.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שוקרי אבו חמדאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
זם	שם:	סוג:	תאריך:
	שוקרי אבו חמדאן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אחמד אבו חמדאן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שוקרי אבו חמדאן שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	זוהדי אבו רקיה שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

אבו רקיה זוהדי חרסה בע"מ
גיד : 3396693-050
ח.ת. 52-152403