

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

152-0235150

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0235150

תוספת זכויות בחלקה 24 גוש 29540, אבו-גוש

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הרצל

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 06.11.16 לאשר את התכנית |
| <input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר |
| מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית |

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להוסיף זכות בניה על המגרש נושא התכנית.
מוצע בנית מבנה בן 3 קומות שכולל יחיד אחת.
התכנית תואמת את תכנית המתאר ליישוב אבו גוש. המכתיבה את המדיניות באזור זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תוספת זכויות בחלקה 24 גוש 29540, אבו-גוש |
| | | מספר התכנית | 152-0235150 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.400 דונם |
| 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

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל
 קואורדינאטה X 209700
 קואורדינאטה Y 634875
 1.5.2 תיאור מקום המצפה - 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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|---------|-------|----------|-------|
| אבו גוש | המצפה | | |

שכונה המצפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29540 | מוסדר | חלק | | 24 |

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| מק/הל/ 507 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/הל/ 507 ממשיכות לחול. | 5782 | 2136 | 03/03/2008 |
| 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 | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
| הוראות התכנית | מחייב | | | | זוהדי אבו רקיה | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | זוהדי אבו רקיה | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מחייב חלקית | | 1 | 23/07/2014 | זוהדי אבו רקיה | 04/11/2015 | נספח בינוי: מחייב לעניין: גובה, קווי בניין, שטחי בניה ומספר קומות. | כן |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 23/07/2014 | זוהדי אבו רקיה | 15/07/2015 | מצב מאושר | 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 | אחמד האני גבר | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| | פרטי | שאכר מוחמד גבר | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| | פרטי | וליד גמל | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | וליד גמל | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------------------|---------------|----------|---------|---------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | אחמד האני גבר | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | שאכר מוחמד גבר | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | גימיל גבר אבו גוש | | | אבו גוש | הלימון | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | האני גבר אבו גוש | | | אבו גוש | הלימון | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | הנד גבר אבו גוש | | | אבו גוש | הלימון | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | נביל גבר אבו גוש | | | אבו גוש | הלימון | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | שריין גבר אבו גוש | | | אבו גוש | הלימון | | 02-0000000 | 02-0000000 | |
| בעלים | אסמאעיל עותמאו | | | אבו גוש | אבו גוש | | 02-0000000 | 02-0000000 | |

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 רקיה | | פרטי | מיסר | מייסר | | 077-5022101 | | zuhdeaburkie a@gmail.co m |
| | מודד | תופיק גבארה | 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 זכויות בנייה, שינוי קווי בניין, הוספת קומה שלישית וקביעת שלבי ביצוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות בגין שינוי ייעוד משטח מגורים ב' לשטח ביעוד מגורים א'
- קביעת הוראות בגין קווי בניין.
- קביעת שטחי בניה בהיקף של 400.00 מ"ר .
- קביעת הוראות בגין מס' קומות. סה"כ 3 קומות מכל חתך
- קביעת הוראות בגין מס' יח"ד סה"כ יחידה אחת.
- קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בגין שינוי והגדלת תכסית מ_25% ל-40%.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| שטח התכנית בדונם | | 0.4 | | | |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------------|-------|
| סוג נתון כמותי | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-) למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית | |
| | | | | מפורט | מתארי |
| מגורים (יח"ד) | יח"ד | 2 | +1 | 3 | |
| מגורים (מ"ר) | מ"ר | 200 | +176 | 376 | |

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' | 2,1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-----|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב' | 400 | 100 |
| סה"כ | 400 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 399.85 | 100 |
| סה"כ | 399.85 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים א' וחניה |
| 4.1.2 | הוראות חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. |
| ב | 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. |
| ג | חלוקה ו/ או רישום לאחר אישור התכנית יוכן תשריט חלוקה לפי פרק ד' בחוק התכנון והבניה. |
| ד | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. |
| ה | 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 בניה המפורטים בתכנית הינם מחייבים, שינוי בשטחים יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. |
| ו | עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. |
| ז | פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפרותותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת. |
| ח | קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. |

| 4.1 | מגורים א' |
|-----|---|
| 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>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:</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 "עידוד 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 לייעודו החדש של מבנה.</p> |
| יא | <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 הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית מתא (% שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|-------|----------------|---------------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|---------|-------|------|-------------------|-----------|-------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | | | | | נועל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | |
| | | | | | | | | | | שרות | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי |
| 3 | 0 | 3 | 3 | 3 (5) | 9.29 (4) | 1 | 40 | 100 | 200 (3) | 71.09 (2) | 12 (1) | 188 | 200 | 1 | מגורים א' | מגורים א' | |
| 3 | 0 | 3 | 3 | 3 | 10.4 (6) | 2 | 40 | 100 | 200 | | 12 (1) | 188 | 200 | 2 | מגורים א' | 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 המרביים בתכנית זו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח מרחב מוגן.
- (2) חניה תת קרקעית.
- (3) לא כולל שטח קומת חנייה תת קרקעית.
- (4) מעל זה תותר בניית מעקה בטוחן עד 1.10 מ'.
- (5) מעל קומת מרתף.
- (6) גובה המבנה - 707.79 אבסולוטי מעל פני הקרקע. מעל גובה זה תותר תוספת מעקה תקני בלבד ועד לגובה של $10.4 = 708.90$ מ' אבסולוטי.

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

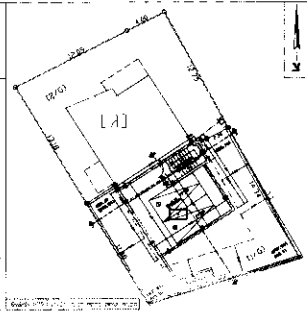
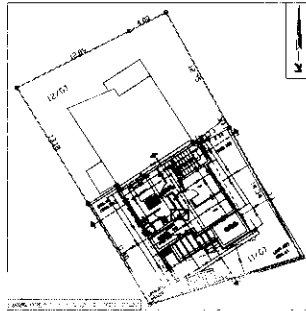
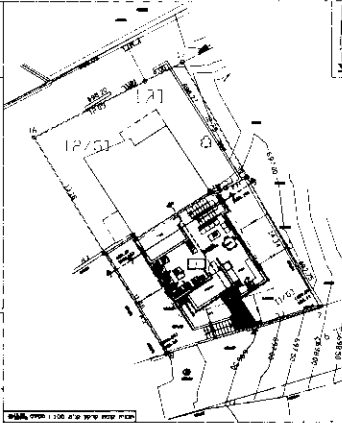
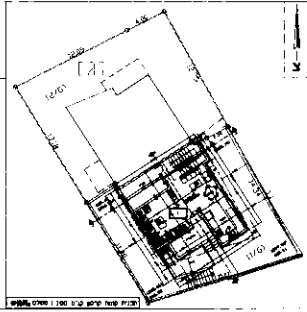
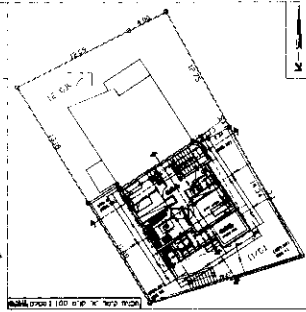
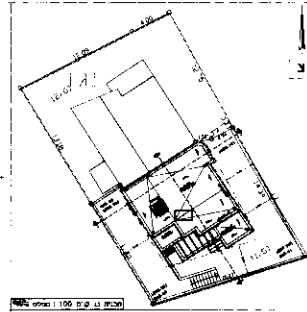
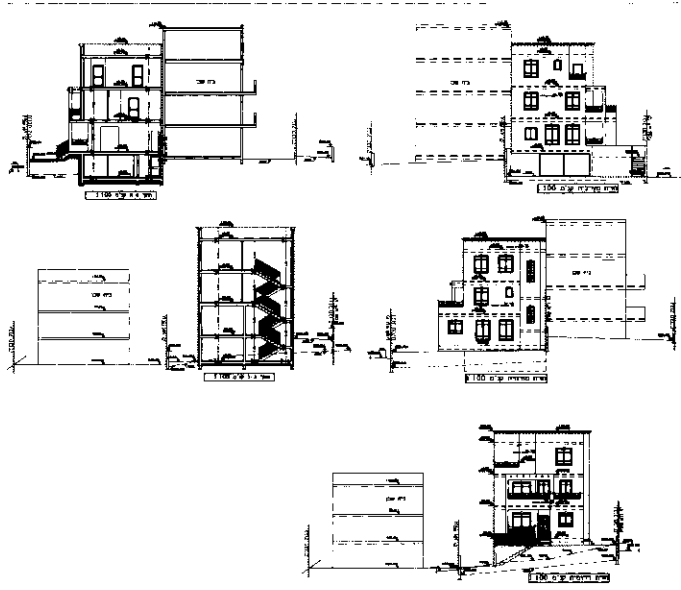
זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|---|---------------|------------------|
| מגיש התכנית | שם: אחמד האני גבר שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: שאכר מוחמד גבר שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: וליד גמל שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: |
| יזם | שם: וליד גמל שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: אחמד האני גבר שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: שאכר מוחמד גבר שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: גימיל גבר אבו גוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: האני גבר אבו גוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: הנד גבר אבו גוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: נביל גבר אבו גוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: שריין גבר אבו גוש שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: |

| | | | |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------|
| שם: אסמאעיל עותמאו שם ומספר תאגיד: | סוג: בעלים | תאריך: חתימה: | בעל עניין בקרקע |
| שם: זוהדי אבו רקיה שם ומספר תאגיד: פרטי | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: | עורך התכנית |



[Handwritten signature]



תכנית מס' 152-0233150

תכנית מס' 1-1901-1

מסלול

1:100

מסלול

| מסלול | שטח | מסלול | שטח | מסלול | שטח |
|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 1 | 184.00 | 2 | 34.00 | 3 | 180.00 |
| 4 | 71.00 | 5 | 12.00 | 6 | 180.00 |
| 7 | 71.00 | 8 | 18.00 | 9 | 180.00 |
| 10 | 100.00 | 11 | 6.00 | 12 | 180.00 |