

1514842

תכנית מס': 152-0126300 - שם התכנית: תוספת זכויות בניה בגוש 29535 חלקה 11 אבו גוש

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0126300

תוספת זכויות בניה בגוש 29535 חלקה 11 אבו גוש

ירושלים

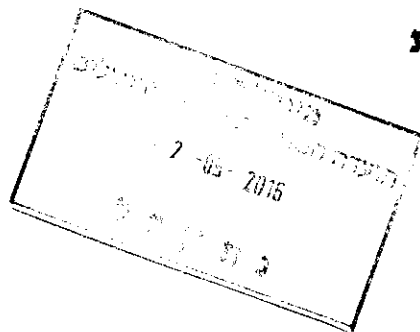
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס'	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 17.4.16 לאשר את התכנית	
☐	התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
☐	התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מוגשת בזה להכשרת מבנים קיימים ושינוי יעוד חקלאי למגורים-א'.
- התכנית חודרת לתחום התת"ל ועל כן מתואמת עם הות"ל ועם משרד התחבורה.
- התכנית תואמת את הנחיות תכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש.
- מגיש התכנית הוא בעל הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת זכויות בניה בגוש 29535 חלקה 11 אבו גוש

מספר התכנית 152-0126300

1.2 שטח התכנית 1.367 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 מחוזית
להפקיד את התכנית

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 210139
 קואורדינאטה Y 634395

1.5.2 תיאור מקום הארזים ובו 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	הארזים		

שכונה הארזים אבו גוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29535	לא מוסדר	חלק		11

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
תתל/ 16 ✓	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית תת"ל/16. הוראות תכנית תתל/16 תחולנה על תכנית זו.	6238	4241	19/05/2011
מ/ במ/ 113 / א ✓	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מ/113/א.	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 חלקית	מחייב	1: 100	1	26/12/2013	זוהדי אבו רקיה	09/11/2015	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		26/12/2013	זוהדי אבו רקיה	09/11/2015	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	אפתיכאר אבו קטיש			אבו גוש	הארזים	2	052-2603264	0722315253	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אפתיכאר אבו קטיש			אבו גוש	הארזים	2	052-2603264	0722315253	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיהאד אבו גוש			אבו גוש	עבדאל רחמן		02-0000000	02-0000000	
בעלים	אחמד עבדאללה סמירה אבו קטיש			אבו גוש	הארזים		02-0000000	02-0000000	
בעלים	אחמד עבדללה אפתיכר אבו קטיש			אבו גוש	הארזים	2	052-2603264	072-2315253	
בעלים	אחמד עבדללה דינה אבו קטיש			אבו גוש	הארזים		02-0000000	02-0000000	
בעלים	מוחמד אבו קטיש			אבו גוש	הארזים		02-0000000	02-0000000	
בעלים	קאסמה מוחמד עבדאללה אבו קטיש			אבו גוש	הארזים		02-0000000	02-0000000	
בעלים	נאגחה עבדאל רחמן			אבו גוש	עבדאל רחמן		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
ד"ר אדריכל	עורך ראשי	זוהדי אבו רקייח	40281		מיסר	מייסר	185	050-5396693	04-6381638	
	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

שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים א' והכשרת מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח ביעוד מגורים א'
- קביעת הוראות בגין קווי בניין
- קביעת הוראות בגין יח"ד, סה"כ שתי יח"ד במגרש.
- קביעת הוראות בגין הכשרת מבנים לא חוקיים
- קביעת שטחי בניה עס"ך 282.00 מ"ר מזה 258.00 מ"ר עיקרי ו_24 מ"ר שירות.
- קביעת הוראות בגין מס' קומות. בכל מבנה סה"כ 2 קומות.
- קביעת הוראות בגין תנאים למתן היתר בנייה
- קביעת הוראות בגין סטייה ניכרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.367				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+2	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+258	258		

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	
מגבלות בניה ופיתוח	2	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	1,367.03	100
סה"כ	1,367.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	521.08	38.12
מגורים א'	845.96	61.88
סה"כ	1,367.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	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	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ד. מס' הקומות המפורטים בהוראות התכנית בטבלה 5 הינם מחייבים, תוספת קומה יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ה. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הבינוי ובהוראות התכנית, טבלה 5 הינם מחייבים, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. אטימת החלקים המסומנים לאטימה בתכנית הבינוי הינה מחייבת וכל סטיה ממנו תחשב 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

4.1	מגורים א'
	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.
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 למתן היתר בניה יהיה אישור הות"ל
ט	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 מבנה.
י	ניהול מי נגר 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).
4.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.2.1	שימושים

מגבלות בניה ופיתוח	4.2
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)				
										קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה									
		עיקרי	שרות											
מגורים א'	1	א'	845.96	178.19	12	190.19	40	1	5.93 (1)	2	(2)	(3)	(4)	(4)
מגורים א'	1	ב'		79.81	12	91.81	40	1	4.25 (5)	2	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים א'	1	סה"כ א+ב	845.96	258	24	282	40	2		2	(6)	(6)	(6)	(6)

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) גובה מבנה הינו 5.93 מ' יחסי / 710.61 מוחלט. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ..

(2) ע"פ התשריט.

(3) ע"פ התשריט

ו_ 50 מטר מציר כביש מס' 1.

(4) ע"פ התשריט.

(5) גובה מבנה הינו 4.25 מ' יחסי / 710.88 מוחלט. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ..

(6) ע"פ תשריט.

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: אפתיכאר אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
יזם	שם: אפתיכאר אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: גיהאד אבו גוש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד עבדאללה סמירה אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד עבדללה אפתיכר אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: אחמד עבדללה דינה אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: קאסמה מוחמד עבדאללה אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: נאגחה עבדאל רחמן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים חתימה:	תאריך:
עורך התכנית	שם: זוהדי אבו רקיייה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי חתימה:	תאריך:

