

1965 - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 152/5050

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0318592

הוספת זכויות בגוש 29522 חלקה 6 אבו-גוש

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
07-09-2016
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה החליטה
ביום 16/9/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

במגרש הנ"ל קיים מבנה בהיתר משנת 1986 מאחר ותכנית המתאר החדשה מאפשרת את הגדלת אחוזי הבניה ל 110% החליטו הבעלים להגיש תוכנית זו ע"מ לממש את הזכויות שמציעה תכנית המתאר החדשה. ע"י שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א', הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומה שלישית. ואישור זכות מעבר משטח ציבורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת זכויות בגוש 29522 חלקה 6 אבו-גוש
		מספר התכנית	152-0318592
1.2	שטח התכנית		1.273 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	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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הראל
	קואורדינטה X	210219
	קואורדינטה Y	635415

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות : אבו גוש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אבו גוש

שכונה אבו גוש צפון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29522	מוסדר	חלק		6-7, 17-18

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

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

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו רקיה		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו רקיה		תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב חלקית		1	27/05/2015	זוהדי אבו רקיה	01/09/2016	נספח בינוי מחייב לעניין קוי בניה, מס' יח"ד, גובה בניה .
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/05/2015	זוהדי אבו רקיה	01/09/2016	מצב מאושר

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		מועצה מקומית	אבו גוש	(1)		02-6302700	02-5332894	
	פרטי	פריד אסמעיל אבו גוש			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	072-2315253	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הפול.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פריד אסמעיל אבו גוש			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	072-2315253	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אסמעיל יוסף עבדול עזיז אבו גוש			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	072-2315253	

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 רקיה		פרטי	מיסר	מייסר		077-5022101		zuhdeaburkie a@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	תופיק גיבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502	02-5838502	

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 ממגורים ב' למגורים א', הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומה שלישית. אישור זיקת הנאה לכלי רכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'.
2. קביעת בינוי עבור תוספת בניה.
3. קביעת שטחי בניה בהיקף של 886.60 מ"ר.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת מסי יחידות דיור.
6. הגדלת מספר הקומות משתי קומות לשלוש קומות מעל למפלס ה-0.0.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים, גדרות ואלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה בכלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.273				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		4	+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		838.6	+435.6	403	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
מבנים ומוסדות ציבור	3
מגורים א'	2,1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	2,1
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	467.5	36.71
מגורים ב'	806	63.29
סה"כ	1,273.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	460.61	36.32
מגורים א'	807.44	63.68
סה"כ	1,268.05	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	460.67
מבנה להריסה	21.80

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בהיקף שלא יעלה על 20% מזכויות בניה במגרש.
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
ב	<p>סטיה ניכרת</p> <p>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.</p> <p>ב. 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>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. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחא סטיה ניכרת.</p>
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד	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.
ה	קווי בנין קוי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.
ו	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.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית /או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית /או

4.1	<p align="center">מגורים א'</p>
	<p>מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעות בגבול המגרש בתיאום עם המועצה המקומית אבו גוש. ה. תותר הגשת תכנית בניה להוצאת היתר, לכל מבנה בנפרד.</p>
ח	<p align="center">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>
4.2	<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p align="center">שימושים</p>
4.2.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והנו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כזיקת הנאה לכלי רכב כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות המועצה המקומית ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה ועל חשבונם בלבד.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני	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)	בניין / מקום	שימוש תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	2	40	110	433.4	24	409.4	394	א'	1	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	2	40	110	453.2	24	429.2	412	ב'	2	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	4	40	110	886.6	48	838.6	806	א'+ב'	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ התשריט.

6. הוראות נוספות

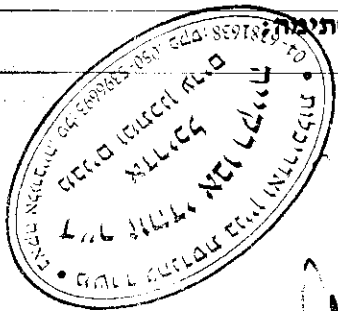
6.1 עתיקות	6.1
<p>על פי חוק העתיקות, התשלי"ח 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	
6.2 ניהול מי נגר	6.2
<p>יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>	
6.3 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.3
<p>הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.</p>	
6.4 היטל השבחה	6.4
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
	תאור שלב	מספר שלב
התנייה	הבניה לכל מבנה בנפרד תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.	1
7.2 מימוש התכנית		
זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית 50020722	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: פריד אסמעיל אבו גוש	סוג:	תאריך: 16.9.16 - חתימה: <i>פריד</i>
יזם	שם ומספר תאגיד: פריד אסמעיל אבו גוש	סוג:	תאריך: 16.9.16 - חתימה: <i>פריד</i>
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: גוש אסמעיל יוסף עבדול עזיז אבו גוש	סוג: בעלים	תאריך: 18.9.2016 - חתימה: <i>יוסף</i>
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: זוהדי אבו רקיה פרטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



Handwritten signature

