

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0303263

תוספת זכויות והרחבת דיור רח' השלום 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 7/10/16 לאשר את התכנית	
☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר	
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש בשטח של 1063 מ"ר וממוקמת בפינת רחוב השלום ורחוב מעלה החמישה. התכנית מוגשת על רקע תכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש 152-0150664 הנמצאת בשלבי הפקדה, הקובעת לאיזור זה יעוד למגורים, מסחר ותעסוקה וזכויות בניה של 110%.
בשטח התכנית קיים מבנה בן 4 קומות.
התכנית מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים א' ולהסדיר את המבנה הקיים ולהוסיף 2 יחידות דיור. כמו כן מבקשת התכנית לעשות איחוד וחלוקה בהסכמה בין הבעלים בחלקה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת זכויות והרחבת דיור רח' השלום אבו גוש

מספר התכנית 152-0303263

1.2 שטח התכנית 1.063 דונם

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

קואורדינטה X 210175

קואורדינטה Y 635325

1.5.2 תיאור מקום רח' השלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' השלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29521	מוסדר	חלק	40	

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
מ/ 536	ביטול	תכנית זו מבטלת הראות תכנית מ/536.	3060	2601	07/06/1984
מ/ במ/ 113 / א	ביטול	תכנית זו מבטלת הראות תכנית מ/במ/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
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו רקיה		נכלל בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו רקיה		תשריט מצב מוצע
בינוי	מחייב חלקית		1	28/04/2014	זוהדי אבו רקיה	03/04/2016	נספח בינוי מגרש 1+2 מחייב לעניין קוי בנין, שטחי בניה, מסי קומות, שימושים וחלקי מבנה להריסה. חתום להפקדה
חלוקה ורישום	מחייב			19/09/2015	תופיק ג'בארה	19/09/2015	חתום להפקדה
טבלאות הקצאה	מחייב			19/09/2015	תופיק ג'בארה	07/12/2015	חתום להפקדה
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/04/2014	זוהדי אבו רקיה	07/12/2015	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה

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	מוראד עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוראד עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	אבתסאם עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	
חוכר	ד'הביה עותמן			אבו גוש	דרך השלום		052-2772980	04-6381638	
חוכר	חסן עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	
חוכר	ליווין עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	
חוכר	לימא עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	
חוכר	מוראד עותמן			אבו גוש	דרך השלום		050-5396693	04-6381638	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ סוג תואר	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 ג'בארה	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

איחוד וחלוקה בהסכמה, שינויים בקווי בניין, תוספת זכויות בניה, והוספת מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א' ומסחר.

ב. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 1109.40 מ"ר.

ג. שינוי בקווי בניין.

ד. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

ה. קביעת שטח מסחר.

ו. איחוד וחלוקה בהסכמה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.063
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	531.5	+116.79	648.29		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+354.89	354.89		

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, 3
מגורים ומסחר	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	2, 1
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,063	100
סה"כ	1,063	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	63.82	6
מגורים ומסחר	1,000.17	94
סה"כ	1,063.99	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	31.21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מגורים
	2. מסחר בקומת הקרקע
4.2.2	הוראות
א	חניה
	1. החניה תהיה בהתאם למוצע בנספח הבינוי ; 6 מקומות חניה עבור המגורים ו- 6 מקומות חניה עבור שימושי המסחר.
ב	סטיה ניכרת
	א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .
	קו בניין עבור שימוש מסחר בקומת הקרקע יהיו בקו אפס כלפי הרחוב, קוי הבנין בחזיתות האחרות ובקומות עליונות יהיו בנסיגה של 3 מ'.
	ב. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.
	ג. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת .
	ד. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, שינו במספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת .
	ה. השימושים המפורטים בהוראות התכנית הינם מחייבים, כל שימוש שונה יחשב כסטיה ניכרת.
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 עפרות ותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
ה	קווי בנין
	1. קווי הבניין הינם בהתאם למסומן בתשריט.
	2. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	קולטי שמש על הגג
	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

4.2	מגורים ומסחר
	(או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. תנאים למתן היתרי בניה 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.
ח	ניהול מי נגר 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).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	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)						
								מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי			
מגורים ומסחר	2, 1	1000.16	1003.18	106.22	1109.4	110.92	50	4	12.75	4	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי

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 והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה הבניה $+12.75 = 719.45$ גובה אבסולוטי מעל פני הים. מעבר לגובה זה יותר מעקה בנוי וכן חדרי מדרגות וחדרים טכניים..
(2) וע"פ המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	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.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	1. היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל 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.
6.4	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. הבניה המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדת להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
6.5	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.

7. ביצוע התכנית

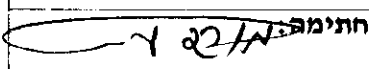
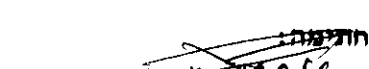
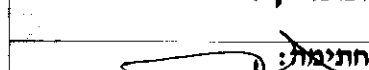
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים	

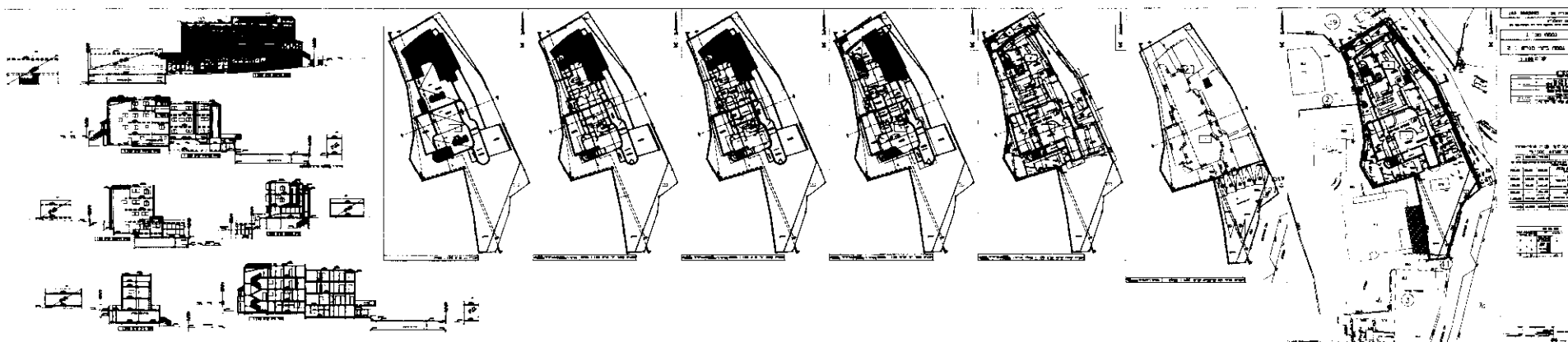
7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אשורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוראד עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: 
יזם	שם: מוראד עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: אבתסאם עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: דיהביה עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: חסן עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: ליוויין עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: לימא עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: מוראד עותמן שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה: 
עורך התכנית	שם: זוהדי אבו רקיה שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:





101-102

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/07/2015

להפקיד את התכנית

25/05/2016

כ"ה ח' אייר

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מופס 2

- חקנה 5-

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

לתכנית מס' 152-0303263

נחוני המקרקעין		מצב נכנס										מצב יוצא				
מס'ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום - במ"ר	שטח הכלולים בחלוקה החדשה - במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם * חוכר לא רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	ייעוד החלקה המגרש	מס' המגרש	מס' החלקה המוקצה	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש באחוזים	ייעוד המוקצה	הבעלים
	29521	40	1053.00	רשות הפתוח	חסן עותמן	020077822	100%	מגורים ב' דרך	100%			1	623.70	100%	מגורים א'	ירשם ע"ש חסן עותמן 020077822
												2	376.46	100%	מגורים א'	ירשם ע"ש חסן עותמן 020077822
												3	17.40	100%	דרך	ירשם ע"ש המועצה אבו גוש
												4	35.44	100%	דרך	ירשם ע"ש המועצה אבו גוש
סך הכל			1053										1053	100%		

* חוכר סדרם נרשם בלשכת רישום מקרקעין.

שם במנד

חתימת המנד

מספר רישום

תאריך