

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 152-0439919**

**אבו גוש-מבנה המועצה החדש- תוספת קומה**

**ירושלים**

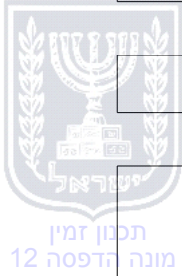
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הרצל**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת קומה שלישית למבנה המועצה החדש באבו גוש כפי שמאושר בתב"ע מס' 152-0173948



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

אבו גוש-מבנה המועצה החדש- תוספת קומה

152-0439919

מספר התכנית

3.396 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5

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

210200

קואורדינאטה Y

634900

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז הכפר- רחוב החומה

**1.5.3**

רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מרכז הכפר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|----------|---------------|---------------------|--------------------|
| 29526    | לא מוסדר | חלק           | 12                  | 11, 13, 17, 54, 65 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 152-0173948 | 401A             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                            | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 152-0173948       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 152-0173948 ממשיכות לחול | 7170               | 2120                    | 22/12/2015 |

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה את גובה הבניין לשם תוספת קומה ומבטלת תכנית 152-0173948 החלה על האיזור



**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       |          |                     |             | אנדריי קרישן |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 500   | 1                   |             | אנדריי קרישן |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 19/01/2017  | אנדריי קרישן | 07/02/2017  |                | לא                  |
| תנועה          | מנחה        | 1: 250   | 1                   | 16/08/2016  | אייל קראוס   | 27/12/2016  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | מחייב       | 1: 250   | 1                   | 30/03/2017  | אנדריי קרישן | 03/04/2017  |                | 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                |
|-------------|-------------|-------------|------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|----------------------|
|             | רשות מקומית | רשות מקומית |            | מועצה מקומית אבו גוש | אבו גוש | (1)  |     | 02-5332895 | 02-5332894 | issa@abugosh.muni.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

### 1.8.2 יזם

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-------------|-------------|------------|----------------------|---------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |            | מועצה מקומית אבו גוש | אבו גוש | (1)  |     | 02-5332895 | 02-5332894 | issa@abugosh.muni.il |

(1) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג                | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|--------------------|----|------------|-------------------------|---------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| בבעלות מדינה       |    |            | רשות הפיתוח             | ירושלים | (1)  | 17  | 02-6237347 | 02-6237370 |                      |
| בבעלות רשות מקומית |    |            | מועצה מקומית אבו גוש    | אבו גוש | (2)  |     | 02-5332895 | 02-5332894 | issa@abugosh.muni.il |
| בעלים              |    |            | ממשלת הרפובליקה הצרפתית | ירושלים | (3)  | 5   | 02-6298500 | 02-0000000 |                      |

(1) כתובת: ירושלים-רח' יפו 17 מיקוד 94141.

(2) כתובת: ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

(3) כתובת: ירושלים רח' פול אמיל בוטה 5.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר            | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב            | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|---------------------------|-------------|--------------|---------------|----------------------------|-----------------|---------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                           | עורך ראשי   | אנדריי קרישן |               | קרישן<br>אדריכלים          | תל אביב-<br>יפו | אחד העם | 98  | 03-5606257 |            | criarc@netvision.net.il |
| מודד<br>מוסמך             | מודד        | תאופיק גבארה | 991           | אלערבי<br>מדידות<br>והנדסה | טייבה           | (1)     |     | 09-7993183 | 09-7995820 | mzd2005@yahoo.com       |
| מהנדס<br>כבישים<br>ותנועה | יועץ תחבורה | אייל קראוס   | 00            | אייל קראוס                 | ירושלים         | (2)     | 22  | 02-5328814 | 02-5710353 | ekroads@ekroads.co.il   |

(1) כתובת: בית הכוחבים-אזור התעשייה תייבה.

(2) כתובת: ירושלים רח' הדפוס 22 מיקוד 9548326.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

הקמת קומה חדשה, שלישית, עבור מבנה המועצה המקומית אבו גוש

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות בנייה :

1.1 שינוי מספר קומות המותר מ-2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת

לפי 62א(א)(4)

1.2 שינוי גובה הבנין לפי 62א(א)(4)

1.3 הנחיות בינוי לפי 62א(א)(5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.396

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

| סוג נתון כמותי   | ערך | מצב מאושר* | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|------------------|-----|------------|------------------------------|-------------------|-------|-------|
|                  |     |            |                              | מפורט             | מתארי |       |
| מבני ציבור (מ"ר) | מ"ר | 1,535      |                              | 1,535             |       |       |

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**

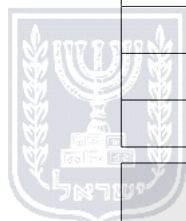
| יעוד                              | תאי שטח          | סימון בתשריט         | יעוד                              | תאי שטח כפופים   |
|-----------------------------------|------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|
| דרך מאושרת                        | 701              | בלוק עץ/עצים לשימור  | מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי | 401A, 401B       |
| מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי | 401A, 401B, 401C | זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מאושרת                        | 701              |
|                                   |                  | זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי | 401A             |
|                                   |                  | להריסה               | מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי | 401A, 401B, 401C |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרכים      | 1,514 | 44.58  |
| מבני ציבור | 1,882 | 55.42  |
| סה"כ       | 3,396 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת                        | 1,513.37  | 44.58        |
| מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי | 1,881.44  | 55.42        |
| סה"כ                              | 3,394.81  | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| א     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>תותר בניית קומה נוספת למבנה המועצה החדש באבו גוש כמפורט בנספח הבינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ב     | <b>היטל השבחה</b><br>א. הוועדה המקומית תטיל ותקבע היתל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ג     | <b>סטיה ניכרת</b><br>1. גובה הבנייה המירבי המצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.<br>2. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.<br>3. הוספת קומה מעל 3 קומות מעל מפלס הכניסה (קומת קרקע, קומה א', קומה ב') תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.<br>4. תוספת שטחי בניה מעל המפורט בנספח מס' 4 תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. |
| ד     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הקומה השלישית תבנה באותו סוג אבן וסיתות כמו הקומות המאושרות וכהמשך לבנין המאושר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ה     | <b>קווי בנין</b><br>קווי הבנין המסומנים בתשריט מחייבים ומגדירים את המרווח המינימלי המותר בין גבולות המגרש לבין הבניה המוצעת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| א     | <b>דרכים וחניות</b><br>השטח המוצע בתשריט בצבע חול הינו שטח לדרך מאושרת ותותר בו הקמת חניה עילית לשימוש המבנה כמפורט בנספח הבינוי, נספח החניה והתשריט, וכן זיקת הנאה למעבר כלי רכב עבור גישה למגרשים הגובלים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                      |               | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר)    | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד     |                                   |                      |                                               |                                               |
|------------------|------------|---|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------|-------|----------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|                  |            |   |                                                   |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה<br>הקובעת |               |                          |                 |         |       |          |                                   |                      |                                               |                                               |
|                  |            |   |                                                   |                         |                                | קדמי                  | אחורי | צידי-<br>שמאלי       | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                 |         |       |          | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת           | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי                                         | שרות                                          |
| 3                | 3          | 3 | 3                                                 | 1                       | 3                              | 711.9 (2)             | 40    | 113                  | 1587          | 6                        | 298             | 46      | 1237  | (1) 1405 | מועצה<br>מקומית-<br>קומה<br>נוספת | 401A                 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>למינהל<br>ציבורי | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>למינהל<br>ציבורי |
| 0                | 0          | 0 | 0                                                 |                         | 0                              | 0                     | 0     |                      |               | 0                        | 0               | 0       | 0     | 386      |                                   | 401B                 | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>למינהל<br>ציבורי |
| 0                | 0          | 0 | 0                                                 |                         | 0                              | 0                     | 0     |                      |               | 0                        | 0               | 0       | 0     | 91       |                                   | 401C                 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>למינהל<br>ציבורי | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>למינהל<br>ציבורי |

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) קומה: קומה 3.

(2) 711.9 מ' אבסולוטי = 11.9 מ' מעל מפלס הכניסה (רום הגג) ..

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

6.1. מגרש החניה שבתכנית המאושרת מס' 152-0173948 מספק גם את מקומות החניה הנדרשים עבור הקומה הנוספת

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב     | התנייה |
|----------|--------------|--------|
| 4        | הקמת קומה ב' |        |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.

