

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0387100

תוספת זכויות בניה רחוב השיכון 85 אבו גוש

ירושלים

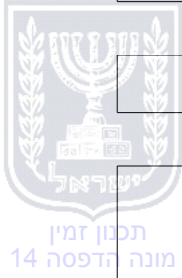
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
במקום חלה תכנית מס' מי/113 מאפשרת בנית מגורים בגודל 50% שטח עיקרי משטח חלקה, 12% שטח שרות משטח חלקה, בנוסף מותר לבנות ממ"ד או מקלט לפי דרישות הג"א בזמן בקשת היתר בניה. המבקש ביקש וקיבל היתר בניה בשנת 1967 ל-140.00 מ"ר. בפועל היום בנוי יותר ממה שמאושר בתכנית מי/113 בסדר כ-30.00 מ"ר. גם כן ישנה חריגה בקו בנין אחורי.
תכנית הזאת מבקשת תוספת בניה לפי תיקון 101 לחוק תכנון ובניה לשם הכשרת עבירות הבניה הקיימות בשטח. אחרי ביצוע התכנית הזאת לא תשאר עבירות בניה עוד.

רקע תכנוני לתכנית :
מספרי היתרי בניה : 7000012 , 3030 , 808



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה רחוב השיכון 85 אבו גוש

מספר התכנית 152-0387100

1.2 שטח התכנית 0.509 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4

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

הראל	מרחב תכנון מקומי
210612	קואורדינאטה X
634604	קואורדינאטה Y

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש	השיכון	85	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29527	מוסדר	חלק	85	

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 כפופה לתכנית מי/במ/113/א, הוראות תכנית מי/במ/113/א תחולנה על תכנית זו חוץ מהוראות המשנות תבנית מס' מי/במ/113/א.	כפיפות	מי/במ/113/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאורגי שפיטלניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בקו בניין מרבי, כמות יחידות דיור מרבי	07/05/2017	גאורגי שפיטלניק	07/05/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חישוב שטחים.	09/03/2017	גאורגי שפיטלניק	09/03/2017	1	1: 100	מנחה	הסדרת שטח
לא	תשריט רקע	30/08/2016	גאורגי שפיטלניק	05/01/2016	1	1: 250	רקע	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
	פרטי	מוחמד מסאלחה			אבו גוש	השיכון	20	02-9947851	02-9947851	

1.8.2 יזם

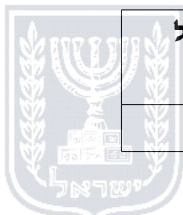
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד מסאלחה			אבו גוש	השיכון	20	02-9947851	02-9947851	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד מסאלחה			אבו גוש	השיכון	20	02-9947851	02-9947851	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com
	מודד	פאדי סאפי	1089		נצרת	שכ אל מוטראן	107			fa1089@walla.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הכשרת בניה שנבנה ללא היתר בניה בהתאם לתיקון 101 לחוק תכנון ובניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' לפי מבא"ת.

2.2.2. קביעת קווי בנין, לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.

2.2.3. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)16 (א) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.509



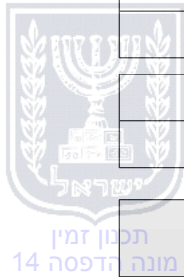
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
50 מ"ר לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 16 בחוק.	304.5		+50	254.5	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	509	100
סה"כ	509	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	514.15	100
סה"כ	514.15	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>א. כל הקירות החיצוניים של בנין וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית לקבוע בהיתר תנאים בדבר סוג האבן, סיתותה, צורת הנדבכים, שיטת הבניה, הציפוי, איטום המישקים וכד'.</p> <p>ב. הריסת גג רעפים וכל הפרגולות בהתאם לתכנית מתאר כוללנית אבו רוש 152-0150664.</p>	
הוראות בינוי	ב
<p>א. תותרנה בניית מצללה מעל החניה מעץ פתוח לפי סטנדרטים הנוכחים.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ד. גגות:</p> <p>1. גגות שטוחים - גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים, גג שטוח של בנין ייבנה עם מעקה גג בנוי אבן כשל חזיתות. בגגות שטוחים תותר יציאה לגג מחדר מדרגות, שטח חלל היציאה כלול במניין חלקי השרות כאמור בטבלת אזורי הבניה, ומגבלות הבניה.</p>	
פסולת בניין	ג
<p>לא יינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שבעלי הקרקע, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראים לסילוק עודפי העפר ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך על ידי הרשות המוסמכת ותנתן על כך ערבות כספית מתאימה להנחת דעת המהנדס. הוראה זו תהיה תנאי למתן היתר לביצוע חפירה ו/או הבניה.</p>	
קווי בנין	ד
קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום	
שמירה על עצים בוגרים	ה
העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי התכנית ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור אישור פקיד היערות.	
גמישות להיתר	ו
תותר העברת זכויות בניה מקומה לקומה בשיעור של עד 10% משטח קומה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
קדמי											
5				40	72	365.58	61.08 (1)	304.5	509	1	מגורים א'
אחורי											
(4)											
צידי- שמאלי											
4											
צידי- ימני											
(4)											
מעל הכניסה הקובעת											
3 (3)		9 (2)									

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:

- שחטים בטבלה מס' 5 כוללים את כל השטחים בתוך המעטפת הבניה לרבות שטחי חדר מדרגות, מחסנים, מתקנים טכניים ומעט שטחי מקלטים וחניה אשר יתכננו לפי תקן חניה במועד בקשת היתר בניה.
- שטח עיקרי של קומה אחד יהיה 50% ממותר לבניה לפי תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) % 12 משטח 509.00 מ"ר לפי תכנית מי/במ/113/א.
- (2) לפי תכנית מס' מי/במ/113/א.
- (3) כולל עליית גג.
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2 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.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

5 שנים אחרי קבלת מתן תוקף תכנית הזאת.

