

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 151-0414748**

**מק/632/ב הוספת הוראות וזכויות בניה במגרש 16 ביישוב גיזו**



**ירושלים**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מטה יהודה**

**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

התכנית מסדירה מצב קיים, עי שינוי קווי בניה ותוספת זכויות בניה עד 7% על פי תיקון 101 במגרש 16 ביישוב גיזו בתכנית בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/632/ב הוספת הוראות וזכויות בניה במגרש 16 ביישוב

שם התכנית 1.1

גיזו

שם התכנית ומספר התכנית

151-0414748

מספר התכנית

1.002 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 17, 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** מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

קואורדינאטה X 194268

קואורדינאטה Y 634666

**1.5.2 תיאור מקום** ישוב גיזו מגרש 16**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: גיזו

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גיזו		16	

מרכז גיזו

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5958	מוסדר	חלק	15	16

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/1991	3607	3917	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 632 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 632



**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				נטלי קרנט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטלי קרנט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	12/06/2017	נטלי קרנט	12/06/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/09/2016	נטלי קרנט	07/09/2016		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	דבורה אטיאס			גיזו	(1)	16	052-5765656		
	פרטי	משה אטיאס			גיזו	(2)	16	052-5765656		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: חתימות יו"ר וועד מקומי גיזו, הגב' סימה זכאי, נושאת ת.ז. 024049447, כתובת: גיזו 16.

(2) כתובת: מרכז גיזו 16.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

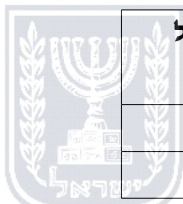
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	זכריה עוזרי			מיתר	צקלג	22			
חוכר	יונה עוזרי			מיתר	צקלג	22			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	נטלי קרנט	ה/49474		דימונה	(1)		052-8097995		karant.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	טארק עויסאת	1212		באקה אל גרבייה	(2)		050-6908538	04-6381419	taosurv@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1526 דימונה.

(2) כתובת: ת.ד 644.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הסדרת בינוי במגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בנין אחורי על פי תשריט מוצע.
- הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור של 7% משטח המגרש.
- הוראות בינוי.
- תנאי למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

1.002

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

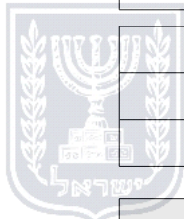
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	250		+50	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
דרך מאושרת	52
מגורים	1

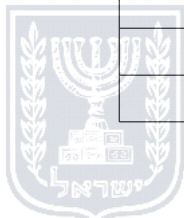
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	52
מבנה להריסה	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים**

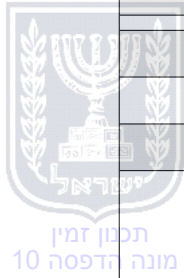
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	124	12.38
מגורים	878	87.63
סה"כ	1,002	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	123.38	12.30
מגורים	879.39	87.70
סה"כ	1,002.76	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> עפ"י תכנית מי/632.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> עפ"י תכנית מי/632 למעט ההוראות הבאות: - קווי הבניה על פי התשריט בלבד. - לא תותר הקמת גלריה בשטח המבנה.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> - חומר גמר התוספת הינו מחומרים קשיחים ו/או חומרים קלים (עץ, אלומיניום וכו'...) או בשילוב ביניהם. - גג התוספת הינו גג בטון שטוח או גג רעפים או גג מחומרים קלים או שילוב בייניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> עפ"י תכנית מי/632.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> עפ"י תכנית מי/632.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
4	(2)	(2)	4	2	1	250 (1)	878	1	מגורים	מגורים

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:

ראה קווי בניין לפי מצב מוצע בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל השטחים המקורים לרבות מקלט/ממ"ד, מדרגות, מחסנים, מרתפים, מבני עזר, חדר הסקה - יחושבו במנין אחוזי הבניה.

למעט חניה מקורה עד 15 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>- חומר בניה של התוספת - חומרים קלים (קונסטרוקציית עץ ו/או אלומיניום) ו/או חומרים קשיחים (בטון, בלוקים), או שילוב ביניהם.  - גג התוספת יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים או גג מאפנל מבודד או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.  - חומר גמר של הבית טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו'...) או שילוב ביניהם.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות יש להודיע לרשות העתיקות.  כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואן ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.  - במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.  - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י ככעל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקולי הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תיעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י מחוז ירושלים. תנאי למתן היתר בניה יהיה : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתר בניה לתוספת חדשה יותאם לדרישת התקן הישראלי התקף לאותה העת.  תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.  על הבקשה 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).  תנאי למתן היתר הינו אישור נציג הפיקוח מטעם הוועדה המקומית בכתב על הריסת כל האלמנטים המיועדים להריסה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או</p>

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי המהנדס הוועדה. בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>



<b>6.6</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו ויחתום על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה.</p>

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ובהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מיידי.
--	--------

