

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0395061

חלוקה חדשה אבו קטיש

ירושלים

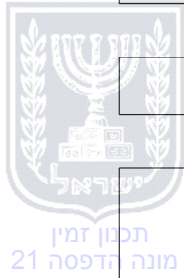
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

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 מוגשת עפ"י החלטת בית המשפט במסגרת הליך משפטי של פירוק שיתוף.
התכנית כוללת שתי חלקות שיעודן מגורים ודרכים מאושרות.
התכנית מחלקת את השטח המיועד למגורים לארבעה מגרשים. היא איננה מוסיפה זכויות בניה, אלא מתבססת על הזכויות המאושרות בתכנית המתאר המקומית מי/במ/113א ותכנית מפורטת מס' הל/429.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה אבו קטיש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

152-0395061

מספר התכנית

5.068 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 8היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הראל
קואורדינאטה X	210020
קואורדינאטה Y	634996

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אבו גוש - חלק מתחום הרשות : אבו גוש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש	דרך השלום	9	
אבו גוש	דרך השלום	5	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29521	מוסדר	חלק	33, 35	

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ 429	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 429 ממשיכות לחול.	5337	260	31/10/2004
הל/ מק/ 289	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ מק/ 289 ממשיכות לחול.	4943		14/12/2000
מי/ במ/ 113/ א	ללא שינוי		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	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלרם שחר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלרם שחר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	27	04/03/2018	דוד דדון	07/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/07/2016	אלרם שחר	20/07/2016		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	פריד אבו קטיש			אבו גוש	דרך השלום	5			

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בסמה אבו קטיש			אבו גוש	דרך השלום	9			
בעלים		יוסף אבו קטיש			אבו גוש	דרך השלום	11			
בעלים		פריד אבו קטיש			אבו גוש	דרך השלום	5			

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012 .net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	דוד דדון	743		ירושלים	(1)	97	02-6569085		dadondavid@bezeqint.net.il
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		.	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com

(1) כתובת: משרד 201א', קומה C2.

(2) כתובת: רחוב בית חנינא מס' 63, בית חנינא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

חלוקה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה חדשה - לפי סעיף 62א(א)1 לחוק התכנון והבניה

2. קביעת קוי בנין - לפי סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה

3. חלוקה מחדש של זכויות שנקבעו ע"י תכניות מאושרות שלא חולקו באופן שווה בין המגרשים לפי סעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה

4. קביעת מס' יח"ד ושטחן כבהתאם לתכניות המאושרות ובהתאם לסעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה כמפורט להלן:

בתא שטח מס' 1 - 4 יח"ד

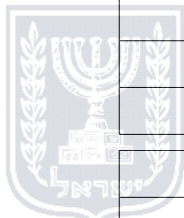
בתא שטח מס' 2 - 3 יח"ד

בתא שטח מס' 3 - 2 יח"ד

בתא שטח מס' 4 - 2 יח"ד

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך מאושרת	5 - 8	להריסה	דרך מאושרת	7, 8
מגורים	1 - 4	להריסה	מגורים	3, 4

תכנון זמין
מונה הדפסה 21**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,171	23.11

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,916	37.81
מגורים ב מיוחד	1,981	39.09
סה"כ	5,068	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,147.76	22.52
מגורים	3,947.99	77.48
סה"כ	5,095.75	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. אחוזי בניה בתא שטח 1 (בהתאם לתכנית הל/429) :	
בנין א' 3 יח"ד - שטח עיקרי : 395 מ"ר, שטח שירות : 81 מ"ר	
בנין ב' 1 יח"ד - שטח עיקרי 150 מ"ר, שטח שירות : 45 מ"ר	
2. אחוזי בניה בתא שטח 2 (בהתאם לתכנית הל/429) :	
3 יח"ד - שטח עיקרי : 643.6, שטח שירות : 171.15	
3. אחוזי בניה בתא שטח 3 (בהתאם לתכנית מי/במ/113א) :	
2 יח"ד - שטח עיקרי : 50%, שטח שירות : 12%	
4. אחוזי בניה בתא שטח 4 (בהתאם לתכנית מי/במ/113א) :	
2 יח"ד - שטח עיקרי : 50%, שטח שירות 12%	
חניה	ב
א. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.	
ב. מיקום החניות יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.	
היטל השבחה	ג
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.	
קווי בנין	ד
1. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.	
2. תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין הפונה אל שטח ציבורי.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
דרכים	א
מעבר ציבורי לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.	
סטיה ניכרת	ב
סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מגדל מגרש כללי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים	1	1203	545 (1)	126 (2)			50	4	3 (3)	2.7	4	4 (4)	
מגורים	2	778	643.6	171.15			50	3	3	0	3.3	4 (4)	
מגורים	3	941.75	470.88 (5)	113.01 (6)			50	2	2	4	0	4 (4)	
מגורים	4	974.25	487.13 (5)	116.91 (6)			50	2	2	4	4	4 (4)	

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:

יותר ניוד אחוזי בניה בין הקומות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בית א: 395 מ"ר

בית ב: 150 מ"ר.

(2) בית א: 81 מ"ר

בית ב: 45 מ"ר.

(3) בית א: 3 קומות

בית ב: 3 קומות.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 50% שטח עיקרי עפ"י תכנית מאושרת מי/במ/133א.

(6) 12% שטח שרות עפ"י תכנית מאושרת מי/במ/133א.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, אם 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. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 60 ימים ממועד תחילתה של תכנית זו, לאישור מתכננת המחוז.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.3**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.4**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. הבניה המסומנת בתשריט בצהוב מיועדת להריסה.

2. תנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה וזאת ע"י מבקש ההיתר או בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי