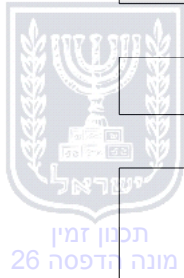


הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0613356

חלוקה בהסכמה בחלקה 6 גוש 29530 אבו גוש



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 מוגשת בעיקרון לחלוקת החלקה בין שני הבעלים החדשים שרכשו את החלקה 50% כל אחד. המגוישים הגישו ערר לתכנית הכוללת החדשה של אבו גוש והערר נתקבל והוחלט למצוא דרך גישה למגשים הקלויים בחלקה הנ"ל. בתכנית מוצעת זיקת הנאה ברוב של 6 מ' על חשבון שני הצדדים, שכל אחד תורם 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה בהסכמה בחלקה 6 גוש 29530 אבו גוש

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0613356

1.2 שטח התכנית 1.379 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 7

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

הראל	מרחב תכנון מקומי
211348	קואורדינאטה X
634281	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אבו גוש

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29530	מוסדר	חלק	6	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/113 א ממשיכות לחול.	שינוי	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			זוהדי אבו רקיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו רקיה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/11/2018	תופיק ג'בארה	31/01/2018			מחייב	חלוקה לתאי שטח
כן		07/11/2018	זוהדי אבו רקיה	16/05/2018	1		מחייב חלקית	חניה
לא		07/11/2018	תופיק ג'בארה	31/01/2018			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		30/10/2018	תופיק ג'בארה	31/01/2018	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	סמיר אבו גוש			אבו גוש	הוואדי		054-5762565	054-5762565	
	פרטי	מאגיד פקיה			אבו גוש	הוואדי		054-9080002	054-9080002	

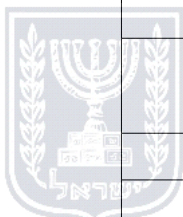
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סמיר אבו גוש			אבו גוש	הוואדי		054-5762565	054-5762565	
פרטי	מאגיד פקיה			אבו גוש	הוואדי		054-9080002	054-9080002	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סמיר אבו גוש			אבו גוש	הוואדי		054-5762565	054-5762565	
בעלים		מאגיד פקיה			אבו גוש	הוואדי		054-9080002	054-9080002	
בעלים		רבחי אחמד מוצטפה סאלח			אבו גוש	דרך השלום (1)		054-5458122	054-5458122	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: סאלח רבחי הרשום כבעלים מכר למאגיד פקיה והוא רשום בהערת אזהרה ראה שטר מספר 15586/2011/1 בנסח רישום מצורף.
(1) כתובת: דרך השלום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	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	02-5858502	mz2005@yah oo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

חלוקת החלקה בין שני הבעלים בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א' בהתאם לנוהל מבא"ת.
2. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לפי סעיף 62 א (א) (4) בצורה הבאה:
 - תא שטח 1: קדמי 4מ', אחורי 3מ', צידי שמאלי 3מ', צדי ימיני 1.6מ'
 - תא שטח 2: בהתאם לתשריט מצב מוצע.
3. הגדלת מספר הקומות משתי קומות לשלושה קומות מעל קומת מרתף, לפי סעיף 62 א (א) (4)(א).
4. קביעת גודל מגרש לתאי שטח 1 ו_2. כל תא שטח בגודל 323.15 מ"ר, לפי סעיף 62 א (א) (7).
5. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-7%, המהווה 45.21 מ"ר (שינוי מ-400.71 מ"ר ל-445.92 מ"ר) לפי סעיף 62 א (א) (16)(א) (2).
6. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62 א (א) (1).
7. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	2, 1	זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	4, 3
קרקע חקלאית	4, 3	מבנה להריסה 2	מגורים א'	1
		מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	3

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,393	מגורים ב'
100	1,393	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
46.37	646.34	מגורים א'
53.63	747.46	קרקע חקלאית
100	1,393.79	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.	
סטיה ניכרת	ב
א. גובה הבניה המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. קווי הבניה בקומת קרקע יהיו בקו אפס קלפי הרחוב ובקומות עליונות בנסיגה של 3 מ'. ד. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ה. שטחי הבניה המפורטים בתכנית הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. ו. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, שינוי במספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
היטל השבחה	ג
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	ד
הבניה המסומנת בתשריט בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש המועצה המקומית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
עיצוב אדריכלי	ה
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.	
פסולת בניין	ו
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפרותותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	
קולטי שמש על הגג	ז
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.	

4.1	מגורים א'
ח	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>ג. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה 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.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה שמירה על זיקת הנאה ברוחב 6 מ'.</p> <p>ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח מספר 2 יהיה אישור תכנית בינוי המציגה פתרון חניות לתא שטח 2.</p> <p>ו. תנאי להיתר יהיה הגשת תצ"ר ע"י וע"ח יזם התכנית, ואישור בועדה המקומית.</p> <p>ז. היתר בנייה יכלול פיתוח השטח החקלאי ע"פ סעיף 4.2.</p>
ט	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 ליעודו החדש של מבנה.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	חקלאות, נטיעות וזיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4.2.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> - זכות המעבר בשטח החקלאי תהווה דרך גישה ברגל וברכב למגרשים אחד ושתיים. - בשטח החקלאי לא תותר בניה כל שהיא. - לא תותר בניית גדרות שתחסום את הוואדי. - גמר זכות המעבר יהיה ממצע מהודק בלבד, לא יותר ריצוף ואו בניה כל שהיא. - בשטח החקלאי תבוצע נטיעת עצים בצדי זכות המעבר עם שמירה על האופי המיוחד לאזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כלי
											סה"כ שטחי בניה	שרות					
4	3	3	1.6	1	3	12	2	60	69	222.96	38.77	184.19	323.15	1	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	2	60	69	222.96	38.77	184.19	323.15	2	מגורים א'	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	4	60	69	445.92	77.54	368.38	646.3	2, 1	<סך הכל>	מגורים א'	

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) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"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

תנאים למתן היתרי בניה

גדרות להריסה

תנאי לקבלת היתר בניה הריסת הגדרות הבנויים בפועל בשטח קרקע חקלאית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר.	כולל פיתוח בשטח חקלאי.
2	תעודת גמר.	השלמת הבניה לרבות הפיתוח בשטח החקלאי.

7.2 מימוש התכנית

-זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.
-הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.



תכנית מס': 152-0613356

שם התוכנית:

אזור חלוקה בתוכנית בחלקי 6 נוש 29530 אבו נוש
 נספח לתנ"ש מס' 1

יזמים : מחוז
 מרחב התנועה מסומן : חזא"מ
 רשות מקומית : אבו נוש
 שטח חקלאית : 1.379 ח"ר
 שטח מיוון : 1 : 250

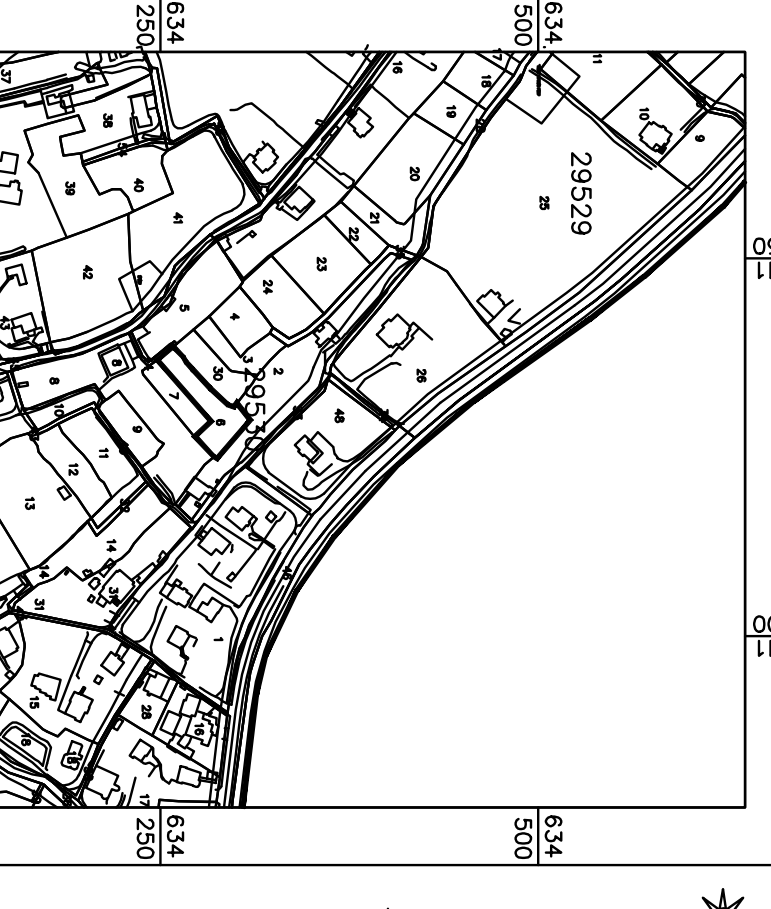
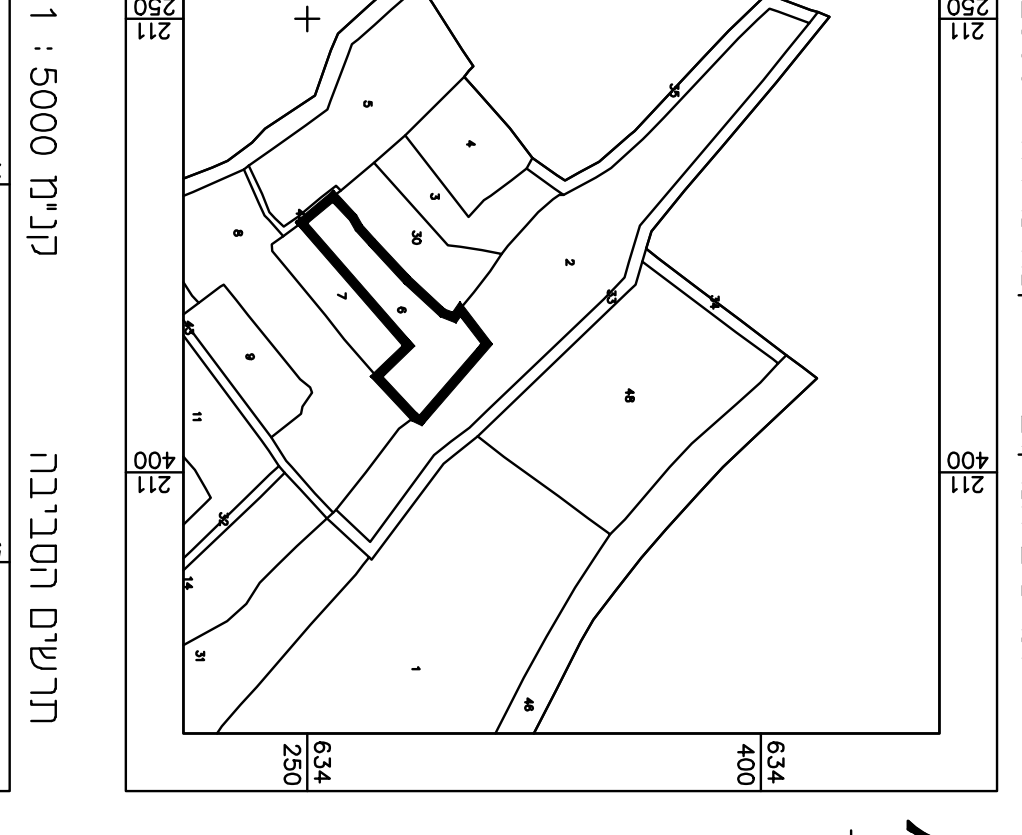
נושאים ותוקנות בתוכנית:

גוש	סוג הגוש	חלק מחלקה	נוש
6	חלק מחלקה	6	29530

מקרא

- גבול תחנית
- גבול חמ"ש
- לוחית
- גבול חקלאי
- מספר חקלאי
- חז חקלאית לריסול
- מספר חמ"ש
- צימח תחת

מבנית	ראזן	חניה	מגרש 1
מספר	מספר	מספר	מספר
4	4	2	4



מקורות:
 1. תחנית מנוסחת על רישת נסודות איתות(2014:161422) G.P.S.7067220
 2. המכרות מנוסחים על נסודות G.P.S.161422 עמ"מ 724.57

עורך התכנית
 שם: ד"ר אהוד אבו לוי
 תפקיד: יועץ אדריכלי
 כתובת: 380, עמקמזרח, 3000
 תל אביב-יפו, ישראל
 טלפקס: 054-5398883
 טלפון: 054-5398883
 אתר: www.aabuloi.com