

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0340133

תכנית לכרים באבו גוש

ירושלים

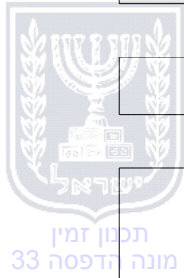
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/07/2018

להפקיד את התכנית

03/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר ולשדרג מצב קיים בהתאם לתכנית המתאר המאושרת מי/במ/113א' וברוח תכנית המתאר החדשה של הכפר. התכנית קובעת שימושי קרקע, מגדילה את אחוז הבניה, קובעת קוי בנין והוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תכנית לכרים באבו גוש

152-0340133

מספר התכנית

0.913 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

211586

קואורדינאטה Y

634190

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	התמר	82	

שכונה אבו גוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29530	לא מוסדר	חלק		15, 18, 36, 38

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 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ במ/ 113 / א	שינוי	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מי/במ/ 113/א ממשיכות לחול	4080	1365	28/01/1993

הערה לטבלה:

תכנית מתאר כוללנית אבו גוש מס' 152-0150664



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
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/02/2019	אלרם שחר	15: 40 14/02/2019		לא
חניה	מנחה	1: 200		30/01/2019	מוחמד עמרו	12: 49 30/01/2019		לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200	1	13/01/2019	אלרם שחר	16: 02 13/01/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/07/2018	אלרם שחר	15: 39 14/02/2019		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	עארף אברהים			אבו גוש	דאוד עבדאללה	7	02-5344505		

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עארף אברהים			אבו גוש	דאוד עבדאללה	7	02-5344505		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בעלים		פרידה אברהאים			אבו גוש	דאוד עבדאללה	7	02-5344505		
בעלים		עזמי איברהים			אבו גוש	אבו גוש	92	02-5335561		

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	12755	אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012 .net.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית (חנינא 1)	63	02-5838502		zd5838502@g mail.com
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	בן שדאד ענטרה	8	02-6275463		mohammad @yarden- eng.com

(1) כתובת : בית חנינא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 מצב קיים ע"י קביעת יעוד שטח של מגורים, מסחר ותעסוקה והרחבת זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים
2. הגדלת אחוזי בניה
3. קביעת קווי בניין
4. הוראות בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך ו/או טיפול נופי	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	2
להריסה	דרך מאושרת	3
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1

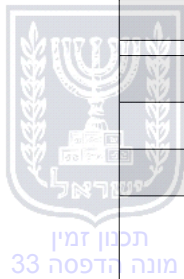
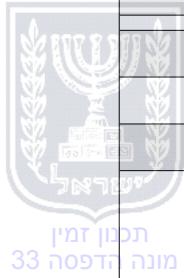
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	117.76	12.90
מגורים ב	795.24	87.10
סה"כ	913	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	39.06	4.26
דרך מאושרת	120.09	13.11
מגורים מסחר ותעסוקה	756.67	82.62
סה"כ	915.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
א	דרכים מעבר ציבורי לכלי רכב והולכי רגל, ותשתיות ציבוריות.
4.2	דרך ו/או טיפול נופי
4.2.1	שימושים
	דרכים, מעבר לכלי רכב, שבילים להולכי רגל ואופניים, גינון ונטיעות
4.2.2	הוראות
א	תנועה מעבר ציבורי לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מגורים ואכסון מלונאי, משרדים, חנויות, מסחר, מסעדות ובתי קפה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. הבניה תהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט. 2. % הבניה של שטחי השירות כולל שטח למרחבים מוגנים. 3. מספר קומות מירבי במבנה - 5. חתך המבנה בכל נקודה לא יעלה על 4 קומות.



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			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	עיקרי	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	3	15	4	60	65			73	541	756.67	1	מגורים	מגורים משחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	10		60	35			25	306	756.67	1	מסחר	מגורים משחר ותעסוקה
(2)	(2)	(2)	(2)		15	4	60	125			98	847	756.67	1	<סך הכל>	מגורים משחר ותעסוקה

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) כמסומן בתשריט.

(2) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום לעת הוצאת היתר בניה אך לא פחות מהמצויין במסמכי התכנית.

6.2**ניהול מי נגר**

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3**סטיה ניכרת**

כסטיה ניכרת ייחשבו:

- א. בניה מעבר לקווי הבניין המסומנים בתשריט.
- ב. שטחי בניה גדולים מהמצויין בתכנית.
- ג. שימושים אחרים מאלה המותרים בתכנית זו.
- ד. קומות.

6.4**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.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום המגרש יהיה הריסה בפועל של הסימונים להריסה במסמכי תכנון זמין מונה הדפסה 33 התכנית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה וסינוי כח בינוי בתחום הדרך.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצים חדשים במגרש.
4. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
5. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור פיקוח כי האטימות המסומנות במסמכי התכנית קיימות.
6. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הסטת עמוד הטלפון הקיים מול חניות מס' 1 ו-2. ותנאי לאיכלוס יהיה הסטתו בפועל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים