

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0706184

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 13 גוש 29522 אבו גוש

ירושלים

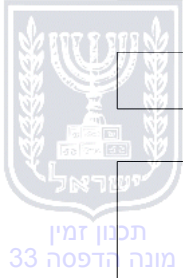
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

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 להוספת יחיד בקומה שנייה ואישור מכולת שכונתית בקומת קרקע.  
בניה מותרת ע"פ ת.ב.ע מי/במ/113 א': סה"כ עיקרי  $60\% = 186$  מ"ר -  $12\% = 37.20$  שירות.  
התכנית מבוקשת לממש  $170.66$  מ"ר עיקרי מתוך ה- $186.00$  מ"ר המותרים ע"פ מי/במ/113 א'.  
ו-  $22.50$  מ"ר שירות מתוך ה- $37.20$  מ"ר המותרים ע"פ מי/במ/113 א'.



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

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 13 גוש 29522 אבו גוש

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0706184

שטח התכנית 1.2  
0.315 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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
210400	קואורדינאטה X
635325	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

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29522	מוסדר	חלק	13	21

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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון 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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 113/ א ממשיכות לחול.	4080	1365	28/01/1993



## 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	מחייב לעניין יחיד, גובה מבנה וקווי בניין.	10: 11 16/11/2019	זוהדי אבו רקיה	19/12/2018	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 44 23/10/2019	זוהדי אבו רקיה	16/03/2019	1		מנחה	חניה
לא		12: 40 13/08/2020	תופיק ג'בארה	20/12/2018	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



**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	אברהים אברהים מוסטפה			אבו גוש	הדובדבנים (1)	1	02-5342602	04-6381638	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיוסק הכיכר- רח' השלום.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים אברהים מוסטפה			אבו גוש	הדובדבנים (1)	1	02-5342602	04-6381638	

(1) כתובת: קיוסק הכיכר- רח' השלום.

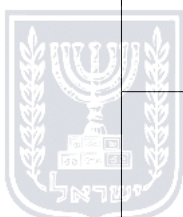
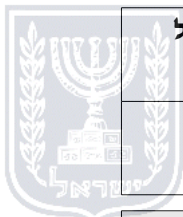
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהים אברהים מוסטפה			אבו גוש	הדובדבנים (1)	1	02-5342602	04-6381638	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

(1) כתובת: קיוסק הכיכר- רח' 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 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 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

קביעת מסגרת תכנונית להסדרת בניה שנבנתה בסטיה מהיתר למכולת והוספת קומת מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים א' בהתאם לנוהל מבא"ת.

2. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לפי סעיף 62 א (א) (4).

3. קביעת מיקום שטחי מסחר במגורים המותרים לפי שאושרו בתכנית מי/במ/113/א בהתאם לסעיף 62א(א)(5).



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
מגורים א'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5.74	1.82
מגורים ג'	310	98.18
<b>סה"כ</b>	<b>315.74</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5.47	1.69
מגורים א'	317.56	98.31
<b>סה"כ</b>	<b>323.03</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות, מקולת שכונתית, קיוסק, בית קפה ומסעדה.	
הוראות	4.1.2
חניה	א
מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר	
סטיה ניכרת	ב
א. 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.	
עיצוב אדריכלי	ג
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה	
עיצוב פיתוח ובינוי	ד
1. המתחם המסומן בסימון "פיתוח נופי" בנספח הבינוי ישמש לפיתוח נופי אינטנסיבי. ניתן יהיה לשנות את צורת המתחם אך לא להפחית משטחו. 2. המתחם המסומן בסימון "כניסה לדירה" והמתחם המסומן ב-"כניסה לחנות" בנספח הבינוי ישמש למעבר רגלי וכניסה בלבד. ישמר רק מכל חפץ ואו בניה כל שהיא, ניתן יהיה לשנות את צורתו אך לא להפחית משטחו.	
פסולת בניין	ה
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר 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.	

מגורים א'	4.1
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></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: 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. 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). 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 לייעודו החדש של מבנה.</p>	ח
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
שימושים	
	4.2.2
הוראות	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות	שרות	גודל מגרש כללי						
(2)	(2)	3	(2)	1	7.76	(1)	50	45.2	139.99	29.07	12.5	98.42	310	1	מגורים א'
(2)	(2)	3	(2)	1	7.76		50	33.9	105.08	7.5	10	87.58	310	1	מגורים א'
(2)	(2)	3	(2)	2	7.76	(1)	50	79.3	245.7	37.2	(3) 22.5	186	310	1	מגורים א' <סך הכל>

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מוצג בתכנית בנוי תכנון צל למימוש עתידי של סה"כ 125% ע"פ תכנית כוללנית אבו גוש מספר 0150664-152.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית המאושרת מי/במ/113א.

(2) ע"פ התשריט.

(3) 10 מ"ר לצורך מיגון מסחרי, 12.5 מ"ר עבור מיגון מגורים.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות הנוספת 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

-זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33