

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0710806

אבו גוש-מגרש 16



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/09/2019

להפקיד את התכנית

18/02/2020

יו"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 ממוקמת בגוש 29524 חלקה 72 באבו גוש.

בשטח התכנית קיים מגרש ריק ללא בינוי.

התכנית המאושרת החלה במקום הינה הל/ 138.

התכנית מציעה 3 קומות מעל קומת חניון תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד, בהיקף זכויות התואמות להנחיות התכנית הכוללנית לתת-מתחם 16.



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

אבו גוש-מגרש 16

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

152-0710806

מספר התכנית

0.511 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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 210950

קואורדינאטה Y 635125

1.5.2 תיאור מקום אבו גוש-מתחם 6**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
29524	מוסדר	חלק	72	

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

מטה יהודה

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
21/06/1998	4215	4656	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 138 ממשיכות לחול.	שינוי	הל/ 138
26/08/2019	14186	8410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנדריי קרישן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנדריי קרישן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מנחה	10: 20 05/02/2020	אנדריי קרישן	02/02/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר-רקע	11: 08 21/11/2019	אנדריי קרישן	21/11/2019	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	דניא ג'בר		גיבר דניא	אבו גוש	דרך השלום (1)	27	054-5819976	02-0000000	
	פרטי	מוחמד ג'בר		גיבר מוחמד	אבו גוש	דרך השלום (1)	27	052-2091715	02-0000000	
	פרטי	נדאא מנאסרה		מנאסרה נדאא	אבו גוש	הוואדי (2)	12	054-4571839	02-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו גוש דרך השלום 27.

(2) כתובת: אבו גוש רחוב הוואדי 12.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אנדריי קרישן	9223	קרישן אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257		criarc@netvis ion.net.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק ג'בארה	991	אלערבי מדידות והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא (1)	63	02-5838502		zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: ירושלים דרך בית חנינא 63.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון 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

הקמת בניין בן 4 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות מעל קומת מרתף.
4. קביעת מספר יחידות דיור ל-4 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לעיצוב ובינוי אדריכלי.
7. קביעת תכסית בינוי.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי איכלוס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

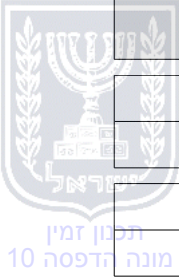
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	511	100
סה"כ	511	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	515.05	100
סה"כ	515.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
חניה	א
<p>1. תותר חנייה תת קרקעית בלבד, בתחום המגרש, ובהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. תותר כניסה אחת בלבד לכלי רכב למגרש, עבור רמפת החניון.</p>	
סטיה ניכרת	ב
<p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. שטחי הבנייה המפורטים בתכנית הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטח יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, הגדלה במספר הקומות תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ד. מספר יחידות הדיור המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, תוספת במספר יח"ד תיחשב כסטיה ניכרת.</p>	
עיצוב אדריכלי	ג
<p>1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.</p> <p>2. לא תותר בנייה זיזית באף אחת מחזיתות הבניין.</p>	
פסולת בניין	ד
<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
פיתוח סביבתי	ה
<p>1. גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ' והמרחק בין קירות תמך לא יעלה על 1.5 מ', באופן שיאפשר שתילת צמחייה מתאימה.</p> <p>2. גובה גדרות כלפי שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מ'.</p>	
קולטי שמש על הגג	ו
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	ז
<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי</p>	

4.1

מגורים ב'

מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה המקומית אבו גוש 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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ד. תנאי להיתר בנייה יהיה נטיעת עצים בגבולות המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(5)	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12 (4)	4	35 (3)	158 (2)	804	261 (1)	0	48	495	511	101	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	101	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

- א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חנייה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.
- ב. שטחי החנייה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חנייה ומחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת חנייה תת קרקעית במלואה כולל חנייה תת-קרקעית.
- (2) מתוכם 110% בנייה מירביים מעל הקרקע..
- (3) התכסית התת קרקעית לא תעלה על 75% משטח המגרש..
- (4) 12=גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, הכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (5) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 ניהול מי נגר**

יותרו לפחות 25% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים)

6.2 היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מתאריך אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10