

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0546903

ג'מאל עבד אלרחמן באבו גוש, גוש 29527 חלקה 116



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:  
20/05/2019

להפקיד את התכנית  
08/03/2020

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 ממוקמת ברחוב התמר גוש 29527 חלקה 116 באבו גוש.

התכנית המאושרת במקום הינה מי/במ/113 א.

התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה בהתאם לתכנית הכוללנית לאבו גוש למתחם 10, עבור השלמת קומה, תוספת קומה רביעית והגדלת מספר יחידות הדיור לסה"כ 4 קומות ו-4 יח"ד.

מגיש התכנית הינו בעל העניין בקרקע.

בתחום התכנית קיימת עבירת בנייה המיועדת להכשרה במסגרת תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג'מאל עבד אלרחמן באבו גוש, גוש 29527 חלקה 116

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0546903

שטח התכנית 1.2  
0.516 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

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

הראל	מרחב תכנון מקומי
210417	קואורדינאטה X
634563	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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	התמר	אבו גוש

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29527	מוסדר	חלק		116

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2019	14186	8410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993	1365	4080		החלפה	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			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 36 09/02/2020	אלרם שחר	09/02/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		10: 40 14/08/2019	סלאח מרזיק	14/08/2019	1	1: 200	מנחה	חניה
לא		11: 16 04/02/2020	אלרם שחר	04/02/2020	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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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	ג'מאל עבד אלרחמן			אבו גוש	התמר	4	02-5342296		

**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	אלרם שחר		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	63	02-5838502		zd5838502@gmail.com
מהנדס תחבורה ודרכים	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	21761345		ירושלים	(1)				eng.salah.marzeeq@gmail.com

(1) כתובת: ירושלים- אל פורסאן 3.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

השלמת קומה, תוספת קומה ותוספת יח"ד לבניין קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ב למגורים.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
4. קביעת מספר יחידות הדיור ל-4 יח"ד.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים\גדרות\ אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	116A



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	508.44	100
סה"כ	508.44	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. סה"כ שטחי הבניה בהתאם לטבלה 5.</p> <p>2. תותר השלמת קומה ותוספת של קומה בהתאם לקו הבניין המסומן במסמכי התכנית.</p> <p>3. מספר הקומות המירבי מעל הקרקע הינו 4. קומת מרתף שחשופה בחלקה, תיחשב כקומה במניין הקומות.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>א. יותר קירוי קומת הגג ברעפים.</p> <p>ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. גובה גדרות כלפי שטחים ציבוריים לא יעלו על 1.2 מ'.</p> <p>2. כל קירות וגדרות הפיתוח הפונים אל הרחוב או אל השטחים הציבוריים, יחופו באבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין.</p>
ד	<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p>הגדרות המסומנים במסמכי התכנית בצהוב מיועדים להריסה.</p>
ה	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מספר הקומות המירבי בתכנית זו מחייב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. הגובה המירבי בתכנית זו הינו מחייב. הגבהת הבניין תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המתחם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. תיאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית 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, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

4.1	מגורים
	3. גדרות המקיפות את המגרש לא יחרגו לשטח הציבורי. הבטחת קיום הוראה זו הינה תנאי להיתר.
ז	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	4	4	50	(1) 110	550		123	52	375	500	116A	מגורים ב'	מגורים	

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) המהווים 110% בנייה מרביים מעל הקרקע..

(2) גובה יחסי של מדלפות- מעל גובה זה תותר הקמת גג רעפים עד לרום 15.06..

(3) כמסומן בתשריט.



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
2. תותר חניה בתחום המגרש בלבד.

6.2

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות 9 התש"ל-1970).

6.3

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. 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	התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

