

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0702381

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 34 גוש 29525 אבו גוש



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
09/06/2020

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

במגרש הנ"ל קיים היתר מבנה דו משפחתי בשתי קומות.
התכנית המאושרת החלה במקום הינה תוכנית מתאר אבו גוש מספר מ/ במ/ 113.א.
התכנית מציעה מגורים בארבעה קומות.
מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 34 גוש 29525 אבו גוש

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

152-0702381 מספר התכנית

0.423 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210695	קואורדינאטה X
634825	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
	40	הפרחים	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29525	לא מוסדר	חלק		34

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 11



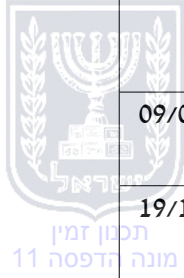
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/02/2011	2351	6197	תכנית זו מחליפה תכנית הל/ מק/ 575	החלפה	הל/ מק/ 575
19/12/2018	4511	8046	תכנית זו כפופה לתכנית 152-0150664 הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו מחליפה תכנית מי/ במ/ 113 / א	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			זוהדי אבו רקיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו רקיה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	לעניין סימון בינוי להריסה.	14: 33 08/02/2020	זוהדי אבו רקיה	21/01/2019	1		מנחה	בינוי
לא		13: 22 21/01/2019	זוהדי אבו רקיה	21/01/2019	1		מחייב	חניה
לא		13: 57 21/01/2019	תופיק ג'בארה	21/01/2019	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	יאסר עותמאן			אבו גוש	(1)	68	02-5790600	02-5790600	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הוואדי.

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	זוהדי אבו רקיה			מיסר	מייסר		077-5022101		zuhdeaburkie a@gmail.com
	מודד	תופיק ג'בארה	991		ירושלים	(1)		02-5838502	02-5838502	mzd2005@yahoo.com

(1) כתובת: בית חנינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בנייה וקביעת שימושים למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים בייעוד מגורים.
2. קביעת בינוי עבור תוספות זכויות.
3. קביעת שטחי בנייה.
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
5. הגדלת מסי יחידות דיור ב-2 יח"ד, לסה"כ 4 יח"ד.
6. הגדלת מספר הקומות משתי קומת לארבעה קומות.
7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
8. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
9. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
10. שמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

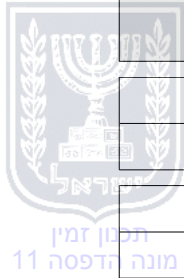
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	423	100
סה"כ	423	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	409.71	100
סה"כ	409.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. תותר חנייה בתחום המגרש בלבד. 2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
ב	סטיה ניכרת א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מסי' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, שינו במספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת.
ג	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 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 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.. ד. תנאי להיתר בניה יהיה הריסתם בפועל של האלמנטים המסומנים במסמכי התכנית להריסה.
ה	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
ו	שמירה על עצים בוגרים לא תותר פגיעה ו/או העתקה ו/או כריתה ו/או עקירה של העצים הגובלים בתכנית ממערב.
ז	ניהול מי נגר ייותרו 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).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	
	מזרחי	מערבי	מזרחי-מערבי	מערבי-מזרחי					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מזרחי-מערבי	4	4	50	110 (1)	466	39	427	423	1	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	4	12.5 (2)									

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 על-קרקעיים..

(2) 12.5 = גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(3) כמופיע בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 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
2	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

תקופת הביצוע 5 שנים מיום אישור תכנית זו

