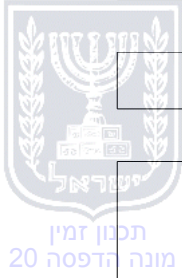


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0701532

עמאד וורדיס גוש-29524, חלקה-77



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי הראל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
05/01/2020

להפקיד את התכנית  
27/07/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בגוש 29524 חלקה 77, אבו-גוש.  
בשטח התכנית קיים מגרש ריק ובו חלה תכנית מפורטת הל/138.  
התכנית מציעה הקמת 2 בניינים בני 3 קומות ו-2 יחידות דיור כל אחד, סה"כ 4 יח"ד בחלקה.  
התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה לחלוקת החלקה לשני תאי שטח.  
מגישי התכנית הינם בעלי הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית עמאד וורדיס גוש-29524, חלקה-77

ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0701532

שטח התכנית 0.749 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

הראל	מרחב תכנון מקומי
210925	קואורדינאטה X
635150	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
		עבדאל עזיז	אבו גוש

שכונה אבו גוש

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29524	מוסדר	חלק	77	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
21/06/1998	4215	4656	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הל/138	החלפה	הל/138



**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	נספח בינוי	22: 42 05/07/2020	אלרם שחר	05/07/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח איחוד וחלוקה בהסכמה	12: 49 24/09/2019	אלרם שחר	24/09/2019	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		09: 38 25/09/2019	אלרם שחר	24/09/2019	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	עמאד ג'בר			אבו גוש	(1)		053-7247402		emad.jaber.cabat@gmail.com
	פרטי	ורדיס עבדול-רחמן			אבו גוש	(2)	12	02-5340402		Marwajaber2012@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב עבדול רחמן 4.

(2) כתובת: עבדאל עזיז 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
אדריכל	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	גבארה תאופיק	991	אבו גוש	אבו גוש	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 שני בנייני מגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי ייעוד ממגורים א' לייעוד מגורים.
- 2) קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
- 3) קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
- 4) קביעת מספר יחידות דיור ל-4 יח"ד.
- 5) קביעת קווי בניין.
- 6) קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 7) קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס
- 8) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

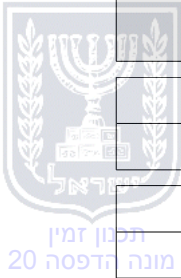
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2,1
סימון בתשריט	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים
תאי שטח כפופים	2,1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	749	100
סה"כ	749	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	754.95	100
סה"כ	754.95	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת	
אסורה.	
חניה	ב
1. תותר חנייה בתחום המגרש בלבד.	
2. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החנייה התקף בעת הוצאת ההיתר.	
סטיה ניכרת	ג
א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בניין יחשב כסטייה ניכרת.	
ב. מספר הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, הגדלה במספר הקומות תיחשב כסטיה ניכרת.	
ג. מספר יחידות הדיור המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, תוספת במספר יחידות הדיור תיחשב כסטיה ניכרת.	
תנאים למתן היתרי בניה	ד
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (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 יקבע ע"י הרשות.	
ד. קיום גישה מוטורית למגרש מצד הדרך הסטטוטורית המאושרת ממזרח וממערב כולל מדרכה תקינה.	
פיתוח סביבתי	ה
1. גובה גדרות כלפי שטחים ציבוריים לא יעלה על 1.2 מ'.	
קולטי שמש על הגג	ו
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.	

מגורים	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
												שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 12	2	(1) 50	110	412	19	393	374.5	1	מגורים	מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 12	2	(4) 50	110	412	19	393	374.5	2	מגורים	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:

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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (2) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: 12=גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

### איחוד וחלוקה

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.  
 ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.  
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

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 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	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מתאריך אישור תכנית זו.