

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0740514

אמג'ד באבו גוש

ירושלים

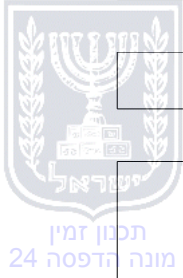
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

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

המגרש הוא חלקה רשומה מקורית היסטורית באבו גוש. החלקה צרה מאוד ומקבילה לרחוב הואדי. החלקה בעלת זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש בקווי הבניין של תכנית המתאר מי/במ/113. מטרת תכנית זו היא מימוש אפשרויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אמג'ד באבו גוש

152-0740514

מספר התכנית

0.219 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210641	קואורדינאטה X
634799	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
			אבו גוש

שכונה אבו גוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29525	לא מוסדר	חלק	32	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/2018	4511	8046	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664.	ללא שינוי	152-0150664
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/113 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/113 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	10: 38 13/09/2020	אלרם שחר	12/08/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		17: 33 14/06/2020	מועתז כילאני	20/02/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	17: 51 09/02/2021	אלרם שחר	08/08/2019	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	אמג'ד קמאל עותמאן			אבו גוש	דרך השלום	82	054-4538819		amgad_141@ hotmail.c om

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמג'ד קמאל עותמאן			אבו גוש	דרך השלום	82	054-4538819		amgad_141@hotmai l.com

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
מהנדס תחבורה ודרכים	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(1)			04-6468243	mouataz@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	(2)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 304.

(2) כתובת : רחוב בית חנינא מס' 63, בית חנינא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 חדשה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (א) (4)
2. תוספת של 50 מ"ר לשטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) (16)
3. הגדלת תכסית מ-30% ל-60% לפי סעיף 62א (א) (9)
4. שינוי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין לפי סעיף 62א (א) (7)
5. קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	219	100
סה"כ	219	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	218.3	100
סה"כ	218.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת מי/במ/113/א
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כל הקירות החיצוניים של הבניין ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 2. אופן חישוב שטחי בניה: חישוב של שטח כולל המותר לבניה יהיה עפ"י ובהתאם למפורט לתקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב 1992. 3. פתרון למרחב המוגן יקבע ע"י הג"א בשלב היתר הבניה. 4. ימוקמו אלמנטים להסתרת מערכות טכניות תומכות על הגג בנסיגה של לפחות 1.2 מ' מחזית קדמית של הבניין לשימוש המבנה. 5. גובה הבניין - מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה הגובלת הנמדד במרכז חזית המגרש. 6. סטייה ניכרת- בניה בשונה מזו שנקבע בהוראות הבינוי בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	2	60	105.78	231.68	(1) 50.28	181.4	219	1	מגורים ב'	מגורים ב'
0	(3)	1.5	1	(2) 3											

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 באחוזים: שטח עיקרי - 82.83%, שטח שרות - 22.95%.
- לפי התכנית המאושרת מי/ממ/113א הזכויות הן: שטח עיקרי - 131.40 מ"ר (60%), שטח שרות (לא כולל ממ"דים) - 26.28 מ"ר (12%).
- יותר להקים את מתקן החניה מעבר לקווי הבניין האחורי והצדדי במגרש.
- יותר ניווד שטחי בניה בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטח שירות עבור ממ"דים לשתי דירות 24 מ"ר..
- (2) יותר חדר יציאה לגג מעל הקומות המותרות בנסיגה של לפחות 1 מ' מקו הבניין הקדמי..
- (3) לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1

חניה

פתרון חניה יהיה על פי התקן הקיים הארצי לעת מתן היתר הבניה.

6.2

פסולת בניין

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

6.3

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לחיבור לתשתיות יהיה הריסת הגדר הקיימת בשטח ציבורי מול המגרש לאורך הגבול הקדמי והשלמת סלילת המדרכה עד לגבול המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24