

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-0791483

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 13 גוש 29526 אבו גוש



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/03/2021

לאשר את התוכנית

12/04/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

תאריך 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 29526 חלקה 26 באבו גוש  
התכנית המאושרת בתחום התכנית הינה תכנית מי/במ/113 א'  
התכנית מציעה חלוקת המגרש לשני מגרשים 1 ו\_2, בניין חדש בקיר משותף בן 4 קומות מעל קומת חנייה תת-קרקעית. במגרש 1 מוצע 4 יח"ד ובמגרש 2 שלוש יח"ד, סה"כ 7 יח"ד.  
התכנית מוגשת בהתאם להוראות התכנית הכוללנית לאבו גוש שמספרה 152-0150664.  
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע ע"פ מסמכים מצורפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 13 גוש 29526 אבו גוש

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0791483

0.746 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 |
| 210156 | קואורדינאטה X    |
| 634929 | 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    |
|-------|----------|-------|---------|
|       | 6        | החומה | אבו גוש |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29526    | לא מוסדר | חלק           |                     | 13                |

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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               | תכנית זו מחליפה ומבטלת הוראות 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                  |                | 11: 04 15/09/2020 | זוהדי אבו רקיה | 17/10/2019  | 1                   |          | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 11: 05 15/09/2020 | זוהדי אבו רקיה | 17/10/2019  | 1                   |          | מנחה  | חניה           |
| לא                  |                | 12: 32 30/01/2020 | תופיק גבארה    | 17/10/2019  | 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/<br>תואר | סוג  | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|-------|-----|-------------|------------|---------------------|
|                | פרטי | אחמד עליאן  |               |          | אבו גוש | יסמין | 8   | 050-5219394 | 02-5340270 | elian1958@gmail.com |
|                | פרטי | מחמוד עליאן |               |          | אבו גוש | (1)   | 7   | 050-5219394 | 02-5340270 | elian1958@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: היסמין 7.

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

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב               | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                  |
|----------------|-----------|----------------|---------------|----------|---------|--------------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
|                | עורך ראשי | זוהדי אבו רקיה |               | פרטי     | מיסר    | מייסר              |     | 077-5022101 |             | zuhdeaburkie@gmail.com |
|                | מודד      | תופיק גבארה    | 991           |          | ירושלים | בית חנינא<br>החדשה |     | 02-5838502  | 052-2992390 | mzd2005@yahoo.com      |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 מגורים חדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה בתכנית .
2. קביעת קווי בנין.
3. קביעת מס' יחידות דיור ל-7 יח"ד.
4. קביעת מספר קומות ל-4 קומות.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת חלוקה לשני תאי שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

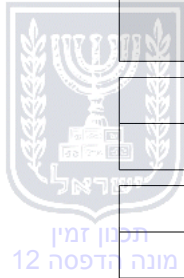
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                   | תאי שטח   |                |
|------------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'              | 2,1       |                |
| סימון בתשריט           | יעוד      | תאי שטח כפופים |
| קו בנין תחתי/ תת קרקעי | מגורים ב' | 2,1            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב' | 746 | 100    |
| סה"כ      | 746 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 745.67    | 100          |
| סה"כ      | 745.67    | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים ב'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | מגורים   |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה במפלס התת קרקעי במלואה, ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.</p>   |
| ב     | <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>א. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת .</p> <p>ב. מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב, שינו במספר הקומות יחשב כסטיה ניכרת .</p>  |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>   |
| ד     | <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>  |
| ה     | <p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. (או) 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>  |
| ו     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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 הני"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> <p>ד. תנאי להיתר בנייה יהיה הריסת הגדרות החורגות מגבול התכנית ואישור יחידת הפיקוח של הועדה המקומית בדבר הריסתן בפועל.</p> <p>ה. כל קירות וגדרות הפיתוח, הפונים אל הרחוב, או שטחים ציבוריים, יחופו אבן טבעית, מלבנית, מסותתת, מסודרת בשורות אופקיות, כדוגמת הבניין. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הקמת גדרות כלפי חלקה 54 לאורך גבולה המערבי של התכנית.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה לרחוב הגובל בתכנית מצד דרום וממזרח.</p> <p>ח. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הסדרי התנועה בפועל כאמור לעיל.</p> |

|           |     |
|-----------|-----|
| מגורים ב' | 4.1 |
|           |     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(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      |
|------------------|-------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|-----------------|---------|----------|-----------|
|                  |             |                                    |                   |                   |                       | סה"כ שטחי בניה  | מעל הכניסה הקובעת  |       |                 |         |          |           |
|                  |             |                                    |                   |                   |                       |                 | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי |                 |         |          |           |
| אחורי            | צידדי- ימני | צידדי- שמאלי                       | מעל הכניסה הקובעת |                   |                       |                 |                    |       |                 |         |          |           |
| (2)              | (2)         | (2)                                | 4                 | 50                | 110                   | 411             | 50                 | 361   | 373             | 1       | מגורים   | ב' מגורים |
| (2)              | (2)         | (2)                                | 4                 | 50                | 110                   | 411             | 125                | 286   | 373             | 2       |          | ב' מגורים |
| (2)              | (2)         | (2)                                | 4                 | 50 (5)            | 181 (4)               | 1352            | 530 (3)            | 647   | 746             | 2, 1    | <סך הכל> | 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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12.80 = גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(2) כמופיע בתשריט.

(3) חניה תת קרקעית.

(4) שהם 110% בנייה מירביים על קרקעיים.

(5) תכסית תת קרקעית לא תעלה על 80% בנייה..

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, עם 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 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

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12