

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0737502

אבו גוש-מסעדת נעורה-5



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 :

23/04/2020

להפקיד את התכנית

21/03/2021

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 29533 חלקות 39 בשלמות וחלק מחלקה 41, באבו גוש. התכנית החלה במקום הינה מי/ במ/ 113 אי' בייעודים דרך מאושרת, מגורים ב' ושצ"פ. התכנית מציעה את הכשרת מבנה המסעדה הקיימת וכן הקמת 2 מבנים חדשים בני 4 קומות. סה"כ מוצעים בתכנית 14 יח"ד ו- 18 יחידות אירוח. מגישי התכנית הינם מר סלח סובחי והמועצה המקומית אבו גוש. המועצה המקומית הצטרפה כמגישה לתכנית על מנת להסדיר את שטחי הדרך והשצ"פ שבתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



אבו גוש-מסעדת נעורה-5

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

152-0737502

מספר התכנית

5.216 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

מרחב תכנון מקומי

הראל קואורדינאטה X 211250

קואורדינאטה Y 634225

1.5.2 תיאור מקום

אבו גוש רחוב הוואדי 9 - מרכז הכפר

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
	9	הוואדי	אבו גוש

שכונה אבו גוש רח' הוואדי 9 - מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	לא מוסדר	חלק		38-39, 41

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו מחליפה את 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			אנדריי קרישן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנדריי קרישן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מחייב לעניין הריסות ואטימה	12: 35 26/11/2020	אנדריי קרישן	24/11/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח איזון והקצאה-טבלה- חלק 1 מתוך 2-מחייב	13: 53 10/01/2021	אנדריי קרישן	10/01/2021	2	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איזון והקצאה-תשריט- חלק 2 מתוך 2-מחייב	14: 26 10/01/2021	אנדריי קרישן	10/01/2021	2	1: 500	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה-מנחה	13: 51 24/01/2021	סלאח מרזיק	25/11/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-רקע	13: 05 23/02/2021	אנדריי קרישן	23/02/2021	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
המועצה המקומית אבו גוש	רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית אבו גוש	אבו גוש	(1)		02-5332895	02-5332894	mehandes@ abugosh.mu ni.il
פרטי	פרטי	סובחי סלח		סלח סובחי	אבו גוש	(2)	9	02-5342898	02-5342898	r40400@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו גוש ת.ד. 40042 מבשרת ציון 90805.

(2) כתובת: אבו גוש-רחוב הוואדי 9.

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	אנדריי קרישן	9223	קרישן אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257		criarc@netvis ion.net.il
מודד מוסמך	מודד	תאופיק ג'בארה	991	אלערבי מדידות והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא	63	02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	תדשיין פרו הנדסה	ירושלים	(1)	8	050-7517552		eng.salah.mar zeeq@gmail. com

(1) כתובת: ירושלים-רחוב אל-פרסאן 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הכשרת בנייה קיימת והקמת שני מבנים חדשים בני 4 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' ליעוד דרך, שינוי משצ"פ למגורים ב' ושינוי ממגורים ב' לשצ"פ.
2. קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
5. קביעת מספר יח"ד ל- 14 יחידות דיור.
6. קביעת מספר חדרי אירוח ל-18.
7. קביעת קווי בניין.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים/ גדרות/ אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
12. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102, 101
שטח ציבורי פתוח	601
דרך מאושרת	702, 701
דרך מוצעת	705 - 703

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	102
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	102
מבנה להריסה	דרך מוצעת	705
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	164	3.15
מגורים ב'	4,828	92.86
שצ"פ	207	3.98
סה"כ	5,199	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	179.64	3.46
דרך מוצעת	137.48	2.65
מגורים ב'	4,672.58	89.92
שטח ציבורי פתוח	206.59	3.98
סה"כ	5,196.3	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר, הסעדה בתא שטח 101.
4.1.2	הוראות
א	חניה מספר מקומות החנייה יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה בהתאם לתקן התקף.
ב	מבנים חריגים תותר הקמת סככות זמניות לשימוש המסעדה בחצר, במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבול המגרש ובהתאם לקו הבניין המסומן בתשריט. הסככות ייבנו משלד עץ ומתכת עמיד וחזק ועם כיסוי בד עמיד ואטום למעבר מים. שטחי בנייה עבור סככות אלה כלולות בטבלה 5.
ג	הוראות פיתוח 1. גדרות בחזיתות המגרש הגובלות בשטח ציבורי ייבנו מאבן טבעית, מרובעת ומסותתת או מאבן נסורה או מאבן לקט. גובה גדרות הנ"ל לא יעלה על 1.0 מ'. 2. חומר הבנייה של קירות תומכים יהיה כאמור בסעיף ג.1 לעיל. גובה קירות תומכים לא יעלה על 4.0 מ'. 3. השטח המסומן בנספח הבינוי לאטימה, יישאר אטוסעד להוצאת היתר כדין.
ד	עיצוב אדריכלי 1. כל הקירות החיצוניים של בניין וכל חלקי בניין החיצוניים והגלויים ייבנו ויצפו באבן מרובעת ומסותתת. 2. גגות שטוחים: גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים: גג שטוח של בניין ייבנה עם מעקה גג בנוי אבן כשל החזיתות. בגגות שטוחים תותר יציאה לגג מחדר המדרגות, שטח חלל היציאה כלול במניין שטחי השרות. 3. בגג בניין חדרי האירוח תותר הקמת ברכת שחיה למבוגרים, ברכת ילדים וברכת ג'אקוזי, לשימוש אורחי הבניין בלבד. 4. ארובות: בניית ארובות תותר בתנאי שמבנה הארובה ישתלב בפתרון הארכיטקטוני של הבניין והארובה תצופה אבן. 5. קולטי שמש ודוודים: תותר הצבת דודי שמש וקולטים על הגג בתנאי שהם ישתלבו בתכנית הגג והמעקה. 6. אנטנות טלוויזיה ורדיו: תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בכל בניין. 7. לא תותר התקנה של כל צנרת כולל ניקוז מי גשם וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של בניין.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לפיתוח שטח וגינון, מתקני גן, נוי ופיסול סביבתי, ברכות מים, מגרשי משחק, מתקני משחקים לילדים, יותר הקמת מעבר הולכי רגל בין חלקות 39 ו-41 כחלק מפיתוח השצ"פ.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בנייה בשטח ציבורי פתוח, אלא לפי מפורט לעיל.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים על פי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים על פי הגדרתה בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
א	דרכים דרכים יסללו ברוחבם המלא כולל מדרכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	3	13 (4)	2	(3)	60 (2)	1317 (1)	0	0	135	1182	2163	101	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	4	12 (4)	12	(3)	148 (2)	3731	970	0	204	2557	2510	102	מגורים ב'	

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) מתוכם 742 מ"ר למסחר..

(2) אחוזי הבנייה המרביים העל-קרקעיים לא יעלו על 110% בכל תא שטח ביעוד מגורים..

(3) התכסית העל-קרקעית לא תעלה על סה"כ 50% מכל תא שטח למגורים והתכסית התת קרקעית לא תעלה על 80%..

(4) הגובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(5) כמפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	אתר עתיקות מוכרז: כל עבודה באתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
6.2	חנייה
	החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. החנייה עבור המסעדה תהיה בחלקה 39 (חלק מתא שטח 102 בתכנית) בהסכמת הבעלים, שטח המסומן "חנייה" בתשריט, בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח. ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יעברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
6.4	ניהול מי נגר
	מי הנגר מתחום התכנית יופנו לשטחי גינון הנמצאים בתחום התכנית.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.6	סטייה ניכרת
	1. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. 2. השימושים המפורטים בתכנית מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב סטייה ניכרת. 3. מספר הקומות המפורט בתכנית מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת.
6.7	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/ או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנה מידה 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/ או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויות בתוך



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>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 הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח שצ"פ בפועל בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p> <p>ה. תנאי למתן תוקף לתכנית ותנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור מחלקת הפיקוח בדבר קיום האטימות או ההריסות המסומנות במסמכי התכנית.</p> <p>ו. עצים בוגרים הקיימים בשטח יטופלו בהתאם להוראות פקיד היערות, במשרד החקלאות</p>	

היטל השבחה	6.9
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

הריסות ופינויים	6.10
1. חלק הסככות המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בצהוב, להריסה, יהרסו כתנאי למתן תוקף לתכנית.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל העבודות יבוצעו בשלב ראשון, פרט לבנייה המוצעת בחלקה 39, שתבוצע בשלב שני, עתידי.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.

