

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0909457

הוספת זכויות בחלקה 7 גוש 29540 ע"פ תכנית המתאר הכוללנית 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 :

25/07/2021

להפקיד את התכנית

22/02/2022

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 29540 חלקה 7 באבו גוש.
התכנית המאושרת בתחום התכנית הינה הל/מח/567 ותכנית מי/במ/113 א'.
התכנית מציעה בניין חדש בן 4 קומות, שה"כ מוצעים 3 יח"ד.
התכנית מוגשת בהתאם להוראות התכנית הכוללת לאבו גוש שמספרה 152-0150664.
מגיש התכנית הינו בעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בחלקה 7 גוש 29540 ע"פ תכנית המתאר
הכוללת אבו גוש

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

152-0909457 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
0.596 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
209647	קואורדינאטה X
635133	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
		המצפה	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29540	מוסדר	חלק		7

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 17



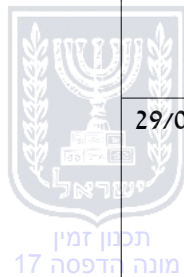
תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/01/2009		2052	5908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 24. הוראות תכנית תתל/ 24 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 24
19/05/2013		4686	6593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הל/ מק/ 557. הוראות תכנית הל/ מק/ 557 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הל/ 557 / א
26/08/2019		14186	8410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 152-0150664. 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		15: 29 14/02/2022	זוהדי אבו רקיה	11/11/2020	1		מנחה	בינוי
לא		15: 29 14/02/2022	זוהדי אבו רקיה	11/11/2020	1		מנחה	חניה
לא		10: 57 30/01/2021	תופיק גבארה	10/10/2020	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	(1)		02-6302700	02-6302700	
	פרטי	מוחמד אבו גוש			אבו גוש	אל רשיד	13	050-5211564	04-6381638	z0584316666@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב הפול.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	(1)		02-6302700	02-6302700	
בעלים	מוחמד אבו גוש				אבו גוש	אל רשיד	13	050-5211564	04-6381638	z0584316666@gmail.com

(1) כתובת : רחוב הפול.

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		פרטי	מיסר	מייסר		077-5022101		zuhdeaburkie a@gmail.com
	מודד	תופיק גבארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-2988187	02-2988187	mzd2005@ya hoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

בניית בניין חדש בן 4 קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות מעל חניה תת קרקעית .
4. קביעת מספר יחידות דיור ל-3 יח"ד.
5. קביעת קוי בניין.
6. קביעת תכנית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.
9. קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	3, 2
דרך מוצעת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	2
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	4
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	544	91.28
מבנים ומוסדות ציבור	52	8.73
סה"כ	596	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.54	22.91
דרך מוצעת	14.46	2.43
מגורים ב'	445.09	74.67
סה"כ	596.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. תותר כניסה אחת בלבד לכלי רכב לתחום המגרש וזו תהיה עבור הכניסה לחניון תת-קרקעי.</p>
ב	<p>סטיה ניכרת א. גובה הבניה המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל תוספת לגובה תחשב כסטיה ניכרת. ב. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין תחשב כסטיה ניכרת. ג. מס' הקומות המירבי כמצויין במסמכי התכנית הינו מחייב, שינו במספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת. ד. מס' יח"ד המירבי במסמכי התכנית הינו מחייב, הגדלת מספר יחידות הדיור תחשב כסטיה ניכרת. ה. הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית בשטח הציבורי הינו מחייב ואי-הריסתו תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p>
ד	<p>פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת</p>
ה	<p>קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי 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 תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ד. תיאום פיתוח ותשתיות המגרש עם החברה המפתחת ומהנדס המקומית או מי מטעמו. ה. בתחום רצועת קו מקורות ברוחב 20 מ' (10 מ' מכל צד) אסורה כל בניה, עבודות פיתוח, ונטיעות עצים מעמיקי שורש. ו. תנאי להיתר בניה יהא תיאום עם חברת מקורות בשלב התכנון המפורט לעניין תיאום תכנית פיתוח, ותכנית דיפון וחפירה בפרט תכנון עוגני הקרקע הפונים לרצועת קו מקורות בקוטר 36". ז. היתר בניה יכלול תכנית רימזור הכניסה והיציאה מהחניון. תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע מערכת הרימזור כפי שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.</p>



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % 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
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	12.06 (3)	3	50	185.16 (2)	824	334 (1)		95	395	445	1	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) עבור חניה תת קרקעית..

(2) שהם 110% בנייה מרביים על-קרקעיים..

(3) 12.80 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(4) כמופיע בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ניהול מי נגר

ייותרו לפחות 20% 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).

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

תקופת הביצוע 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17