

100 5049168-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**



תכנית מס' 152-0824102

הגדלת זכויות - נאג"י באבו גוש

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי הראל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22.5.22 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בגוש 29523 חלקה 43 אבו-גוש.  
התכנית החלה הינה מ/במ/113/א בייעוד אזור מסחרי ודרך מאושרת.  
בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות. המבנה הקיים הוקם כמסעדה בהיתר מס' 960126.  
התכנית מציעה את הכשרת הבינוי הקיים ללא היתר וכן תוספת בנייה בהתאם לתכנית הכוללת לאבו גוש.  
מגישי התכנית הינם בעלי הזיקה לקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

הגדלת זכויות - נאג'י באבו גוש

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

152-0824102

מספר התכנית

0.278 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 הרצל  
 קואורדינאטה X  
 210368  
 קואורדינאטה Y  
 634918

**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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש	מחמוד רשיד	4	

שכונה

**1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29523	מוסדר	חלק	43	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים 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 9



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ 117	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית הל/117 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4437	4564	18/08/1996
152-0150664	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	8410	14186	26/08/2019
מ/ במ/ 113 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מ/במ/113/ א בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	4080	1365	28/01/1993



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אלרם שחר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלרם שחר		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מחייב		1	11/02/2020	אלרם שחר	17: 35 06/12/2021	מחייב לעניין הריסה	לא
תנועה	מנחה	1: 1	15	21/11/2021	מוחד עבדה	16: 41 28/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/02/2020	אלרכ שחר	15: 48 01/04/2020		לא

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



מנהל תכנון ובינוי  
הרשות



מנהל תכנון ובינוי  
הרשות

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



מזכ"ל  
הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אייאד אברהים			אבו גוש	מחמוד רשיד	4	02-5341602		eiadibrahim 89@gmail.c om
	פרטי	ניהד אברהים			אבו גוש	מחמוד רשיד	4	02-5341602		eiadibrahim 89@gmail.c om
	פרטי	ראיד אברהים			אבו גוש	מחמוד רשיד	4	02-5341602		eiadibrahim 89@gmail.c om

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מזכ"ל  
מונה הדפסה 9

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ויועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחד עבדה	30113964		ירושלים	(1)	34			mohammad_ h-2008@outl ook.com zd5838502@g mail.com
	מודד	גבארה תאופיק	991	חברת אלדאוודי למידה והנדסה	באקה אל גרבייה	(2)		02-5838502		

(1) כתובת: חיי אל מדארס 129, ירושלים.

(2) כתובת: בית חנינא 63.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
הדפסה 9

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 בינוי ללא היתר ותוספת בנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי למגורים מסחר ותיירות.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי איכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותיירות	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	51	18.35
מסחרי	227	81.66
סה"כ	278	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	50.5	18.45
מגורים מסחר ותיירות	223.16	81.55
סה"כ	273.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	מעבר ציבורי לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותיירות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מסעדה, מסחר ותעסוקה, אירוח וכיו"ב
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	(1) תמנע ככל הניתן הצבת תשתיות ומתקנים על גגות המבנים. (2) הבינוי ישמור על קנה המידה המאפיין את המתחם. (3) יישמר מרחק של מינימום 2 מ' מכבל מתח נמוך קיים. גובה הבינוי המקסימלי כולל מעקות בגובה תקני ייקבע בהתאם,

ב	<b>הריסות ופינויים</b>
	1. האלמנטים המסומנים במסמכי התכנית בצהוב מיועדים להריסה.

ג	<b>סטיה ניכרת</b>
	א. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. ב. מספר הקומות המירבי במבנה: 4. חתך המבנה הכל נקודה לא יעלה על 3 קומות. כל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. ג. הגובה המירבי בתכנית זו הינו מחייב. הגבהת הבניין תחשב כסטייה ניכרת. ד. הריסת הבינוי החורג מגבול התכנית, המסומן בנספח הבינוי להריסה הינו מחייב. אי-הריסתו יחשב כסטייה ניכרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

ד	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאים להיתר בנייה
	1. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור חברת החשמל לגובה הבינוי כולל פרגולות מצללות ומתקנים ותשתיות המוצבים על גג המבנה לעניין מרחק מקווי מתח נמוך ו/או גבוה. 2. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור יחידת הפיקוח של הוועדה המקומית כי הריסת האלמנטים הבנויים מחוץ לקווי הבניין נותרה בעינה. 3. בהיעדר פתרונות תנייה כנדרש בהתאם לתקנות בתחום המגרש, פתרון החנייה יינתן באמצעות קרן חנייה בהתאם לתקנות. האמור לעיל יהווה תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תנ"ן זמין  
מונה הדפסר 3

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
אחורי (2)			60	110	250	20	227	1	מסחר ומגורים	מסחר ומגורים
צידי-ימני (2)										
צידי-שמאלי (2)										
מזרחי (2)										
מזרחי (2)										

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

חערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בכפוף למפורט בתכנית זו בדבר התרחקות מכבלי מתח גבוה וואו נמוך..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1 פסולת בניין**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



מחוז הנגב  
מנהל תכנון ומבנה



מחוז הנגב  
מנהל תכנון ומבנה



מחוז הנגב  
מנהל תכנון ומבנה