

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0937193

אבו גוש-גוש 29540 חלקה 24 מגרש ב'

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

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

התכנית ממוקמת במגרש ב', חלקה 24, גוש 29540, אבו גוש.
התכנית החלה על המגרש היא התכנית מס' מק/הל/507
על המגרש קיים בית אחד, בנוי ללא היתר, ובו 4 דירות ב-2 קומות חלקיות.
התכנית מציעה הכשרת עבירות הבנייה ותוספת בינוי לבניין הקיים וכן הקמת מבנה נוסף בן 3 קומות ובו 2 דירות.
סה"כ מוצעות 6 יח"ד.
מגישי התכנית הינם בעלי המגרש.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אבו גוש-גוש 29540 חלקה 24 מגרש ב'

מספר התכנית 152-0937193

1.2 שטח התכנית 0.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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**

מרחב תכנון מקומי

209725 קואורדינאטה X

634880 קואורדינאטה Y

שכונה מערבית

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

שכונה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29540	מוסדר	חלק		24

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

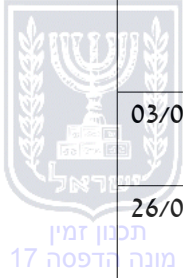
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון 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
03/03/2008		2136	5782	תכנית זו מחליפה את התכנית מק/ הל/ 507 .	החלפה	מק/ הל/ 507
26/08/2019		14186	8410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי-מנחה	11: 38 03/03/2022	אנדריי קרישן	03/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה-מנחה	13: 06 25/01/2022	סלאח מרזיק	25/01/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר-רקע	13: 11 18/05/2021	אנדריי קרישן	18/05/2021	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
	פרטי	אחמד האני ג'בר		גיבר אחמד האני	אבו גוש	המצפה (1)		052-8781115		
	פרטי	שאכר מוחמד ג'בר		גיבר שאכר מוחמד	אבו גוש	דרך השלום (2)	5	058-7333203		aa4070058@gmail.com
	פרטי	וליד גמל		גמל וליד	אבו גוש	המצפה (3)		054-7491596		
	פרטי	איסמעיל עותמאן		עותמאן איסמעיל	אבו גוש	המצפה (4)		054-8835346		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : 052-8781115 whatsapp, כתובת : אבו גוש-המצפה.

(2) כתובת : אבו גוש-דרך השלום 5.

(3) הערה : 054-7491596 whatsapp, כתובת : אבו גוש-המצפה.

(4) הערה : 054-8835346 whatsapp, כתובת : אבו גוש - המצפה.

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		קרישן אדריכלים	תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257		criarc@netvision.net.il



מונה הדפסה 17



מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	תאופיק ג'בארה	991	אלערבי מדידות והנדסה	ירושלים	דרך בית חנינא (1)	63	02-5838502		zd5838502@g mail.com
מהנדס תחבורה רשוי	יועץ תחבורה	סלאח מרזיק	36423333	תדשיין פרו הנדסה	ירושלים	(2)	3			eng.salah.mar zeeq@gmail. com

(1) כתובת: ירושלים, בית חנינה, דרך בית חנינה 63.

(2) כתובת: רח' אל-פרסאן 3 ירושלים.



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

הכשרת עבירות בנייה, תוספת בנייה והקמת בניין חדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית
2. קביעת בינוי בגובה 3 קומות
3. קביעת קווי בניין
4. קביעת מספר יחידות דיור ל-6 יח"ד
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי
6. קביעת הוראות להריסת גדרות / אלמנטים בנויים
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי איכלוס



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'	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	101
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	101

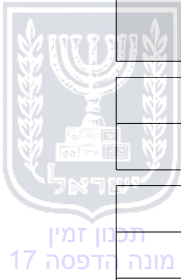
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	800	100
סה"כ	800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	817.3	100
סה"כ	817.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	דירות מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכל חלקי הבניין החיצוניים והגלויים ייבנו ויצפו באבן מרובעת ומסותתת.</p> <p>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.</p> <p>3. קולטי שמש ודוודים : תותר הצבת דודי שמש וקולטים על הגג בתנאי שהם ישתלבו בתכנית הגג והמעקה.</p> <p>4. אנטנות טלוויזיה ורדיו : תותר הצבת אנטנה מרכזית אחת בכל בניין.</p> <p>5. לא תותר התקנה של כל צנרת כולל ניקוז מי גשם וכל חיווט על החזיתות החיצוניות של הבניין.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	3	9.85	6	49	42.4		52	(1) 761	800	101	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עיקרי ושרות עד 110%.

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה באתר עתיקות מוכרז ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>
6.2	חניה	<p>מספר מקומות החנייה יקבע בעת הוצאת היתר הבנייה בהתאם לתקן התקף</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>יותרו לפחות 15% 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)</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>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. 4. מספר יחידות הדיור מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת. 5. הוראות הריסה ואטימה הכלולות בתכנית מחייבות וסטייה מהן מהווה סטייה ניכרת</p>
6.5	פסולת בניין	<p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקן 16(ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.</p>
6.6	תנאים לאישור תוכנית בינוי	<p>תנאי להפקדת התכנית:</p> <p>1. אטימת שטחים שנבנו בעבירה עד למתן היתר בנייה בהיקף של 54 מ"ר, והגשת תמונות ותצהיר המגיש המוכיחים את אטימתם בפועל. 2. עריכת תכנית תנועה וחנייה ע"י יועץ תנועה מוסמך, כולל לעניין תמרון בכניסה והיציאה ממקומות החנייה, ואישור יועץ התחבורה של הוועדה לתכנית. 3. הריסה בפועל של הבינוי החורג מתחום התכנית והמסומן להריסה במסגרת תכנית זו. 4. בינוי החורג מקו הבניין של המבנה הקיים יהרס כתנאי לאישור התכנית.</p>
6.7	תנאים בהליך הרישוי	<p>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 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 יקבע ע"י הרשות. היתר לתוספות</p>

6.7

תנאים בהליך הרישוי

בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בנייה מכוח התכנית יהיה אישור יחידת הפיקוח של הוועדה המקומית לפיו כל השטחים אשר נאטמו כתנאי להפקדת התכנית וסומנו במסמכי התכנית, נותרו אטומים. ככל שיתברר בשלב ההיתר כי השטחים שנאטמו או חלקם נפתחו טרם מתן היתר בנייה כדיון, תוקף התכנית יפקע והמצב התכנוני ישוב להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו.

6.9

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע ב 2 שלבים	

7.2 מימוש התכנית

1. לגבי הבית המוצע: תוך כשנתיים מאישור התכנית.
2. לגבי התוספת מעל הבית הקיים: תוך כ-3 שנים מאישור התכנית.
3. במידה והשטחים שסומנו במסמכי התכנית לאטימה ייפתחו טרם מתן היתר בניה כדיון, יפקעו זכויות הבנייה המוקנות בתכנית זו, וזכויות הבנייה התקפות בתחום התכנית יהיו בהתאם למצב המאושר ערב כניסת תכנית זו לתוקף.