

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0966457

שינוי קווי בניין ותוספת שטח עיקרי, המצפה 2 אבו גוש

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 בגוש 29545 חלקה 27 מגרש 1 באבו גוש.

התכנית המאושרת החלה במקום הינה מק/הל/406

התכנית מציעה שינוי קו בניין צדדי מ-4.0 מ' ל-3.0 מ' ותוספת שטח עיקרי 50.0 מ"ר עפ"י תיקון 101.

מגיש התכנית הינו בעל זיקה לקרקע מתוקף עפ"י רישום בטאבו כבעל זכויות בחלקה 27 ותצהירו לגבי מיגרש מס' 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ותוספת שטח עיקרי, המצפה 2 אבו גוש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0966457

1.2 שטח התכנית 0.565 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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
209763	קואורדינאטה X
635390	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
	2	המצפה	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29545	מוסדר	חלק		27

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מק/הל/ 406	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
28/04/1999		2943	4745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הל/ 152. הוראות תכנית הל/ 152 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הל/ 152
14/10/2010		405	6146	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ הל/ 372 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ הל/ 372
06/04/2006		2480	5516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ הל/ 406 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ הל/ 406
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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 113/ א ממשיכות לחול.	שינוי	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			גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאורגי שפיטלניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושא קו בניין מרבי, יח"ד, גובה מרבי	16: 25 12/05/2022	גאורגי שפיטלניק	12/05/2022	1	1: 100	מחייב	בינוי
לא		18: 43 12/04/2022	גאורגי שפיטלניק	12/04/2022	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	רפיק אבו גוש			אבו גוש	המצפה	2	02-5709460		maurice60@walla.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפיק אבו גוש			אבו גוש	המצפה	2	02-5709460		maurice60@walla.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רפיק אבו גוש			אבו גוש	המצפה	2	02-5709460		maurice60@walla.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	פרטי	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@g mail.com
	מודד	גבארה תאופיק	991		ירושלים	דרך בית חנינא	67	02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי קווי בניין ותוספת 50 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי בניה בתחום התכנית עפ"י סעיף 62 א (א) 17 בחוק.
2. הוספת קומה למאושר (סה"כ 3 מעל הקרקע + 1 תת קרקעית). עפ"י סעיף 62 א (א) 4 בחוק.
3. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4 בחוק.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 א (א) 5 בחוק.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
6. שינוי תכסית מ-25% ל-35%, עפ"י סעיף 62 א(א)9 בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	624	100
סה"כ	624	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	564.92	100
סה"כ	564.92	100



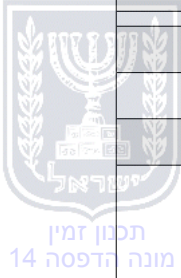
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר לבקש היתר בניה לכל בנין בנפרד. 2. תותר תוספת 50.0 מ"ר שטח עיקרי. 3. תותר תוספת קומה למאושר על קרקעות - סה"כ 3 קומות + 1 תת קרקעית. 4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 5. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 2 יחידות דיור. 6. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. 7. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי להגשת בקשה להיתר להקמת בניין חדש יהיה הצגת פתרון חניה תת קרקעי. 5. תנאי להגשת בקשה להיתר פירוק כל הבניה הקיימת ללא היתר ובחריגה מחוץ למגרש.



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			
	מטח	מפל	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.75	2	35	70	437	75	362	624	1	מגורים	מגורים א'
(3) 3	(3) 2	(2) 4	(1)	1	3											

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:

שטח המפורט ב טבלה 5 כוללים כל השטחים המותרים לבניה בתוך מעטפת לרבות מחסנים, חדרי מדרגות, חדר הסקה ומעט מקלטים אשר יבנו עפ"י תקן הג"א בעת בקשת היתר בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י מסומן בתשריט.

(2) למעט בניה שהוקמה לפני אישור התכנית הזו..

(3) עפ"י מסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 חניה	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
6.3 הפקעות ו/או רישום	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.4 ניהול מי נגר	1. ייותרו לפחות 25% 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). 2. ניהול מי הנגר יבוצע ע"פ תמ"א 1 פרק המים ומסמך המדיניות של מנהל התכנון.
6.5 פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל"ל-1970.
6.6 פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.7 תשתיות	1. יש להציג פתרון לפינוי אשפה, וכן מתקנים טכניים כגון פילרים של חשמל/מים/בזק צריכים להיות בתוך המגרש. 2. כמו כן אחראי בעל הזכויות בקרקע לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל הזק שייגרום לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ח הנמצאים באותו שטח. לצורך כך ינתן כתב יתחייבות להנחת דעתו של יועץ המשפטי העירייה. האמור בסעיף הזה יהיה תנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה להיתר בניה	תותר לבקש היתר בניה לכל בנין בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מקבלת מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14