

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1111483

תוספת זכויות בנייה לחלקה 75 גוש 29524, 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:

02/05/2022

להפקיד את התכנית

26/02/2023



י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

30/10/2022

להפקיד את התכנית

28/11/2022

י"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 29524, חלקה 75, מגרש 19 באבו גוש. התכנית המאושרת החלה במתחם הנהל/138 בייעוד מגורים א'. בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות. התכנית מציעה תוספת קומה מעל המאושר ובקונטור הבניין הקיים. סה"כ מוצעות 2 יח"ד. מגישי התכנית הינם חוכרים לדורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה לחלקה 75 גוש 29524, אבו גוש

ומספר התכנית

152-1111483 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.508 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

|        |                  |
|--------|------------------|
| הראל   | מרחב תכנון מקומי |
| 210975 | קואורדינאטה X    |
| 635075 | קואורדינאטה Y    |

### 1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בחלקה המערבי של אבו גוש.

### 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    |
|-------|----------|------|---------|
|       |          |      | אבו גוש |

שכונה אבו גוש

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 29524    | מוסדר   | חלק           | 75                  |                   |

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 6



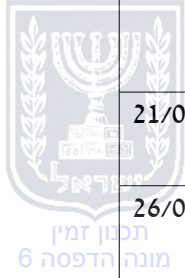
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 21/06/1998 |     | 4215                          | 4656                     | תכנית זו מחליפה ומבטלת<br>הוראות תכנית הל/138.   | החלפה   | הל/138               |
| 26/08/2019 |     | 14186                         | 8410                     | תכנית זו כפופה ואינה פוגעת<br>בהוראות תכנית<br>152-0150664. הוראות<br>תכנית 152-0150664 תחולנה<br>על תכנית זו. | כפיפות  | 152-0150664          |
| 28/01/1993 |     | 1365                          | 4080                     | תכנית זו מחליפה ומבטלת<br>הוראות תכנית מי/במ/113/<br>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                  |                  |                   | נעמי רומן  |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע   |                   | נעמי רומן  |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי מס' 1 | 13: 08 23/06/2022 | נעמי רומן  | 22/06/2022  | 1                   | 1: 200   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | מצב מאושר        | 13: 02 23/06/2022 | נעמי רומן  | 22/06/2022  | 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/<br>תואר | סוג  | שם                    | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|-----------------------|---------------|----------|---------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
|                | פרטי | סלימאן עבדול חמיד (1) |               |          | אבו גוש |      |     | 050-5856203 |     | ashrafd202@gmail.com |
|                | פרטי | שריף עבדול חמיד (1)   |               |          | אבו גוש |      |     | 050-5856203 |     | ashrafd202@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מתחם 16.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|------|-----|------------|------------|---------------------|
|                | עורך ראשי | נעמי רומן     | 5428141       | נעמי רומן<br>אדריכלים | מבשרת<br>ציון | חצב  | 14  | 02-5341923 | 02-5333808 | noemi@nroman.co.il  |
|                | מודד      | תאופיק ג'בארה | 991           |                       | ירושלים       |      | (1) | 02-5838502 | 02-5838502 | zd5838502@gmail.com |

(1) כתובת: בית חנינה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
2. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
3. קביעת בינוי בגובה 3 קומות.
4. קביעת קווי בניין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי איכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 508 | 100    |
| סה"כ      | 508 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 510.23    | 100          |
| סה"כ      | 510.23    | 100          |



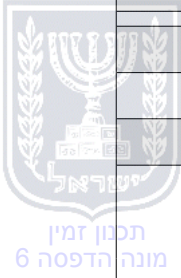
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | <b>מגורים ב'</b>  |
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | מגורים  |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <b>חניה</b><br>החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בזמן אישור התכנית.  |
| ב     | <b>סטיה ניכרת</b><br>א. קווי הבניין המפורטים בתכנית הבינוי הינם מחייבים, הגדלת השטח תחשב כסטייה ניכרת.<br>ב. מס' הקומות המירבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב, שינוי במספר הקומות תחשב כסטייה ניכרת.<br>ג. מס' יח"ד המירבי במסמכי התכנית הינו מחייב, הגדלת מספר יחידות הדיור תחשב כסטייה ניכרת.  |
| ג     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.   |
| ד     | <b>פסולת בניין</b><br>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') ולתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.   |
| ה     | <b>פיתוח סביבתי</b><br>גובה גדרות כלפי שטחים ציבוריים יהיה עפ"י תכנית הפיתוח בהיתר הקיים במגרש.   |
| ו     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b><br>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.<br>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שידרשו.<br>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 מרכזיות 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 תהיינה תת-קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |         |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |   |        |           |
|------------------|------------|-------|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|---|--------|-----------|
|                  |            |       |   |              |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |         | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |      |   |        |           |
|                  |            |       |   |              |                         |                                | שרות                  | עיקרי   | שרות                 | עיקרי |                       |         |       |      |   |        |           |
| (3) 4            | (3) 3      | (3) 3 | 1   | 3            | (2) 9.23                | 2                              | 50                    | (1) 121 | 611                  | 104   | 0                     | 47      | 460   | 508  | 1 | מגורים | מגורים ב' |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|---------|--------|-----------|
| קדמי<br>4 (3)    | 1       | 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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שהם 110% בנייה מרביים על-קרקעיים.

(2) 704.23=גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..

(3) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

יוותרו 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        | הבנייה תבוצע בהינף אחד. | לא תותר בנייה בשלבים. |

**7.2 מימוש התכנית**

תקופת הביצוע 5 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6