

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0995704

חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה במגרש 10 חלקה 1 גוש 29520 אבו גוש



ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

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 מציעה להגדיל את צפיפות הבנייה בתחום המגרש ע"י איחוד וחלוקה, הוספת זכויות בניה, הוספת קומה ויח"ד, והגדלת התכסית בכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה בהסכמה והוספת זכויות בניה במגרש 10 חלקה 1
גוש 29520 אבו גוש

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

152-0995704 מספר התכנית

1.851 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210651	קואורדינאטה X
634391	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
		התמר	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29520	לא מוסדר	חלק		1

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
152-0150664	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	8410	14186		26/08/2019
מי/ במ/ 113/ א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 113/ א ממשיכות לחול.	4080	1365		28/01/1993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פראס חגי עוסמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פראס חגי עוסמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		18: 24 17/01/2023	פראס חגי עוסמן	13/01/2023			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		22: 06 29/01/2023	פראס חגי עוסמן	29/01/2023	1	1: 200	רקע	בינוי ופיתוח
לא		11: 52 30/01/2023	מוחמד עבדה	30/01/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא		22: 06 29/01/2023	פראס חגי עוסמן	29/01/2023		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	בדריה עותמן			אבו גוש	השיכון				newly23@hotmail.com
	פרטי	אייאד אברהים			אבו גוש	המאפיה הישנה				
	פרטי	הנאא אברהים			אבו גוש	התמר				
	פרטי	כמאל אברהים			אבו גוש	התמר				
	פרטי	עביר אברהים			אבו גוש	השיכון				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בדריה עותמן			אבו גוש	השיכון				newly23@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פראס חגי עוסמן		עותמאן פראס מהנדס ב.איכות	אבו גוש	השזיף		054-9711387		abugosh1986@gmail.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991	מודד	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מוחמד עבדה	30113964		אבו גוש	עבדאל רחמן	23	052-7007456		mohammad_ h_2008@outl ook.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת צפיפות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף 62א(א)(1): איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. לפי סעיף 62א(א)4: שינוי בקווי הבניין.
3. לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2): הגדלת שטחי בניה עיקריים בשיעור של 7% ל- 57% משטח המגרש.
4. לפי סעיף 62א(א)4(א): הוספת קומה אחת ושינוי גובה הבניה מ- 9 מ' ל- 12 מ'.
5. לפי סעיף 62א(א)9(א): הגדלת תכסית מ- 25% ל- 30%.
6. לפי סעיף 62א(א)8(א): הגדלת מספר יחידות דיור לכל מגרש מ- 2 יחידות דיור ל- 3 יחידות דיור.
7. לפי סעיף 62א(א)19(א): קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב.
8. לפי סעיף 62א(א)15(א): הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	103 - 100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	103 - 101

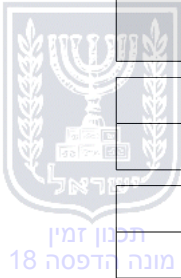
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	1,851	100
סה"כ	1,851	100

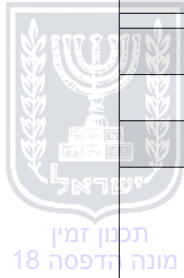
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,874.86	100
סה"כ	1,874.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, שירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכל חלקי הבניין החיצוניים והגלויים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>2. מפלסי הכניסה הקובעת למגרשים:</p> <p>א. מפלסי הכניסה הקובעת למגרשים שמספרם: 100 ו-101 יהא בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' הנמדד מהנקודה במדרכה בסמוך למרכז הגבול הקדמי של המגרש.</p> <p>ב. מפלסי הכניסה הקובעת למגרשים שמספרם: 102 ו-103 יהיה 1.5 מ' נמוך ממפלס הכניסה הקובעת של מגרש 101.</p> <p>3. יוקמו אלמנטים להסתרת כל המערכות הטכניות על הגג העליון בנסיגה של לפחות 1.2 מ' מחזית הקדמית של הבניין.</p>	
חניה	ב
מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה הארצי החל במקום בעת הגשת הבקשה להיתר וימוקמו רק בתוך תחומי המגרשים.	
הוראות פיתוח	ג
<p>1. תוקצה זיקת הנאה ברוחב 4.1 מ' למעבר ברכב למגרשים 102 ו-103 מדרך סטטוטורית.</p> <p>2. מיקום מדויק וצורתה של זיקת ההנאה יקבע בשלב היתר הבניה.</p>	
פיתוח סביבתי	ד
<p>1. הבניה תעשה תוך שמירה על הבוסתנים במגרשים הפרטיים למגורים ושמירה על היחסים בין המסות הבנויות במתחם.</p> <p>2. תיאסר בניית גדרות אבן שגובהן מעל 60 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית, על מנת ליצור חיבור הולם בין החצרות הפרטיות לסביבה הפתוחה.</p> <p>3. קירות פיתוח:</p> <p>א. גמר טיח יותר רק בפנים גינות פרטיות.</p> <p>ב. כל קירות הפיתוח הפונים לרחובות יחופו אבן טבעית כולל קופינג.</p>	
תשתיות	ה
<p>1. קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>2. פתרונות ביוב, אשפה ושעוני חשמל יבוצעו בתיאום עם המועצה המקומית ותאגיד המים והביוב.</p>	



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	
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי
קדמי												
אחורי												
צידי- שמאלי												
צידי- ימני												
מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	(3)	30	3	12 (2)	220 (1)	54	257.25	450	100	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	30	3	12 (2)	220 (1)	57	269.75	475	101	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	30	3	12 (2)	220 (1)	54	257.25	450	102	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	30	3	12 (2)	220 (1)	57.12	270.25	476	103	מגורים א'

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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת שטחים ממעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד לא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה המותרים לתא שטח.
- יותר קו בנין 0 במפלס תת- קרקעי, עבור אחסנה וחניה תת- קרקעית, בתכסית תת קרקעית עד 85% בתנאי עמידה בהוראות ניהול מי נגר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 160 מ"ר לטובת חניה ותמרון חניה.
- (2) מעל גובה זה יותר המשך חדר מדרגות משותף בגובה ברוטו של 2.30 מ' לעליה לגג ומעקה בלבד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1 ניהול מי נגר

יחלו הוראות תמ"א 1 ויסומנו בהיתר השטחים המיועדים לחלחול מי גשם בנגר עילי. פתרון מי הנגר יוצג בתכנית הפיתוח אשר תופיע בהיתר הבניה.

6.2 פסולת בניין

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

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

א. יזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ויגיש את התצ"ר לוועדה המקומית לא מאוחר מ-7 חודשים ממועד מתן תוקף של התכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לסעי' 125 לחוק התכנון והבניה.
 ב. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ג. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 הריסות ופינויים

הקיר להריסה יפורק כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה בכל מגרש תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית מס' 152-0995704

		מצב יוצא							מצב נכנס							נתוני המקרקעין				
מס"ד	מס' גוש	מס' החלקה	מגרש	שטח החלקה הרשום - במ"ר	שטח המגרש החדשה - במ"ר	שטח הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר	שטח המגרש במ"ר	שטח הזכויות אחרות על החלקה	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח המגרשים הכלולים בחלקה החדשה - במ"ר	שטח החלקה הרשום - במ"ר	מגרש	מס' החלקה	מס' גוש	מס"ד
13/1/2023													40637399	איברהים איימד						
13/1/2023													43548122	איברהים עביר						
13/1/2023									מגורים	100%	1851		21982004	עותמן בדריה	1851	10	1	29520		
13/1/2023													318311339	איברהים כאמל						
13/1/2023													313663890	איברהים הנא						
															1851					סך הכול

שם העורך התכנית: עותמאן פראס חתימת העורך התכנית: עותמאן פראס
 מספר רישוי: 46497 תאריך: 12.01.2023

עותמאן פראס
 תכנית מס' 152-0995704
 מ.ר. 46497

