

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-1124239

הוספת זכויות במגרש 33 חלקה 13 גוש 29540

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 הוספת זכויות בניה. במגרש הנ"ל קיים היתר בניה ישן מספר 20040057 המתיר 246.25 מ"ר עיקרי ו 72.66 מ"ר שירות ל-2 יחיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הוספת זכויות במגרש 33 חלקה 13 גוש 29540

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 152-1124239

שטח התכנית 0.495 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (א4), 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
209644	קואורדינאטה X
634940	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
		המצפה	אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29540	מוסדר	חלק		13

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
26/08/2019		14186	8410	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 152-0150664. תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
31/10/2004		268	5337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ 233 ממשיכות לחול.	שינוי	הל/ 233
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			סלימאן מחאמיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלימאן מחאמיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 40 15/03/2023	סלימאן מחאמיד	15/03/2023		1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא		17: 40 15/03/2023	פראס חגי עוסמן	15/03/2023		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	עמאד גבר			אבו גוש	הפרחים	32			hamdig27@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמאד גבר			אבו גוש	הפרחים	32			hamdig27@gmail.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	עורך ראשי	סלימאן מחאמיד	69373		אום אל- פחם	ספד		052-4344811		office@forma-archs.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991		ירושלים	דרך בית חנינא		025-5838502		zd5838502@gmail.com
מתכנן	מתכנן	פראס חגי עוסמן			אבו גוש	השזיף		054-9711387		abugosh1986@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 להוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2): הגדלת שטחי הבנייה העיקריים ב-50 מ"ר.

2. לפי סעיף 62א(א)(4): שינוי גובה הבניה מ-9 מ' ל-12 מ', הוספת קומה למותר (סה"כ 3 קומות על קרקעיות-1 קומת מרתף).

3. לפי סעיף 62א(א)(9): הגדלת תכסית מ-25% ל-35%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
סימון בתשריט	יעוד
להריסה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	101

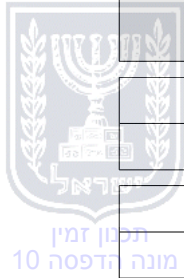
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	495	100
סה"כ	495	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.17	100
סה"כ	495.17	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
א	א
אדריכלות	
כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכל חלקי בנין החיצוניים והגלויים יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.	
הוראות בינוי	ב
מחסנים: מיקום וגודל המחסנים יהיה בהתאם למדיניות הועדה התקפה בנושא.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה הארצי החל במקום בעת הגשת הבקשה להיתר וימוקמו רק בתוך תחומי המגרשים.	
קווי בנין	ד
1. קווי הבניין יהיו עפ"י המפורט בטבלה מס' 5. 2. תותר חריגה של בנייה שקיימת מלפני אישור תכנית זו. 3. גג קומת החניה במרווח הצידי ישמש כמרפסת גג.	
קולטי שמש על הגג	ה
יוקמו אלמנטים להסתרת כל המערכות הטכניות על הגג העליון בנסיגה של לפחות 1.2 מ' מחזית הקדמית של הבניין.	
תשתיות	ו
1. קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. 2. פתרונות ביוב, אשפה ושעוני חשמל יבוצעו בתיאום עם המועצה המקומית ותאגיד המים והביוב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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									
					עיקרי	שרות								
קדמי	3	3	4	4	3	13	2	35	74.25	371.75	495	101	מגורים א'	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:

בתוספת חדר יציאה לגג שלא יחרוג מ-50% משטח הקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 בנין 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. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. ג. הריסת כל הבניה שהוקמה ללא היתר, במרווחי הבניה בכל תא שטח, בחריגה מהמותר לפי תקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

