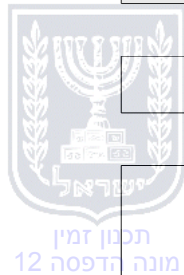


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 152-1093277

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 1 גוש 29520 מגרש 9 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:

05/02/2023

להפקיד את התכנית

23/05/2023

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 29520 חלקה 1 מגרש 9 באבו גוש.  
התכנית המאושרת בתחום התכנית הינה מי/במ/113 א' בייעוד מגורים ב'.  
בתחום התכנית קיים מגרש ריק.  
התכנית מציעה הקמת בניין חדש בן 4 קומות. סה"כ 3 יח"ד ומסחר בקומת קרקע.  
מגישי התכנית הינם הבעלים ע"פ נסח רישום והסכם רכישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 1 גוש 29520 מגרש 9 אבו גוש

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

152-1093277

מספר התכנית

0.706 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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
210645	קואורדינאטה X
634425	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב התמר

### 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 דרך התמר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29520	מוסדר	חלק		1, 34

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993		1365	4080	תכנית זו מחליפה ומבטלת הוראות תכנית מי/במ/113 '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			זוהדי אבו רקיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו רקיה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 02 05/04/2023	זוהדי אבו רקיה	25/04/2022	1		מנחה	בינוי
לא		14: 34 05/04/2023	זוהדי אבו רקיה	25/04/2022	1		מנחה	חניה
לא		12: 00 23/04/2022	תופיק ג'בארה	23/04/2022	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	עמראן עווידה (1)			אבו גוש			050-5711746	04-6381638	amaareweid ah@gmail.c om
	פרטי	חוסאם גועבי (1)			אבו גוש			050-5711746	04-6381638	hosamjo7@ yahoo.com
	פרטי	טארק פחורי (1)			אבו גוש			050-5711746	04-6381638	facuri1987 @yahoo.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' התמר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו רקיה		פרטי	מיסר	מייסר		077-5022101		zuhdeaburkie a@gmail.co m
	מודד	תופיק ג'בארה	991		ירושלים	בית חנינא החדשה		02-5838502	02-5838502	zd0583850@g mail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

בניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.
4. קביעת מספר יחידות דיור ל-3 יח"ד.
5. קביעת קוי בניין.
6. קביעת תכסית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	706	100
סה"כ	706	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	146.58	20.75
מגורים ב'	559.73	79.25
סה"כ	706.32	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> גדרות הפונות לשטחים ציבוריים תהיינה גובה 1.2 מ' בלבד מפני הקרקע הסופיים הגובלים במגרש.
ב	<b>דרכים</b> השטח המסומן בתשריט כדרך מוצעת. בשטחים אלו יותר שימוש לצרכי הדרך בלבד לרבות מדרכה תקנית שלא תפחת מ-2.5 מ' רוחב. שטח זה מיועד להפקעה ע"י הרשות המקומית.
ג	<b>גגות</b> בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.
ד	<b>חניה</b> בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
ה	<b>סטיה ניכרת</b> א. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין תכנון זמין מונה הדפסה 12 קו הבניין תחשב כסטיה ניכרת. ב. מסי הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מרבי, כל הגדלה במספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת.
ו	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ז	<b>פסולת בניין</b> יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970. במקרה של עודפי עפר תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת
ח	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך

4.1	מגורים ב'
	<p>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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח לדרך מוצעת, ובדבר קיומה של הוראה הפקעה המאפשרת את הפקעת הדרך. להערה יתלווה שרטוט המציג את מיקום השטח המיועד להפקעה. רישום השטח על שם הרשות המקומית יבוצע לאחר רישום הבית המשותף.</p>



4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.</p> <p>2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות הוועדה המקומית והמועצה המקומית אבו גוש לתכנון רחובות במרחב הציבורי.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	11.6 (3)	3	70	(2) 220	(1) 1230	475		120	635	560	1	מגורים ומסחר	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) מתוכם כ-400 מ"ר למסחר ו-450 מ"ר עבור חנייה תת קרקעית...
- (2) שהם 110% מירבי משטח המגרש לפני הפקעת הדרך..
- (3) 699.60 = גובה אבסולוטי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי..
- (4) כמופיע בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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

### חלוקה ו/ או רישום

1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
2. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.3

### ניהול מי נגר

ייתרו 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).

6.4

### הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

תקופת הביצוע 10 שנים מיום אישור תכנית זו