

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0851089

שכונת הוואדי

ירושלים

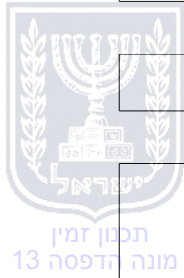
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

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

- עפ"י פרוטוקול מליאת הועדה המיקומית "הראל" מס' 20190008 סעיף 5, מיום 25.09.2019.
1. חלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית והתאמת גבולות התשריט לתכנית החלה מי/מב 113א' בחלק הצפוני וסימון זכות דרך.
 2. שינוי בקווי בניין.
 3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור 7%.
 4. קביעת מס' יחיד ושטחן כבהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה
 5. קביעת מספר הקומות שמותר להקים בבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 152-0851089

1.2 שטח התכנית 4.676 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) 62 (1), 62 א (א) 62 (16), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
הראל
קואורדינאטה X 210844
קואורדינאטה Y 634495

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש	השזיף		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	לא מוסדר	חלק	6	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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	תוכנת זו משנה רק את המפורט בתוכנת זו כל יתר הוראות תוכנת מי/במ/113/ א ממשיכות לחול.	4080	1365	28/01/1993



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פראס חגי עוסמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פראס חגי עוסמן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			25/08/2020	פראס חגי עוסמן	23: 11 26/08/2020		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/07/2020	פראס חגי עוסמן	16: 54 16/07/2020		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	עזאם עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	050-5620320		ezat4law@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזאם עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	050-5620320		ezat4law@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חלקה 1	הנא עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	054-7890118		
בעלים	חלקה 2,3,4	עזאם עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	054-3554724		
בעלים	חלקה 5	עזאת עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	050-5620320		
בעלים	חלקה 6	עזיז עותמאן			אבו גוש	השזיף	9	050-2345307		

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 תכנון אדריכלי	אבו גוש	השזיף		054-9711387		abugosh1986@gmail.com
מודד	מודד	תאופיק גבארה	991	גבארה תאופיק	ירושלים	דרך בית חנינא		02-5838502		zd5838502@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

- עפ"י פרוטוקול מליאת הועדה המיקומית "הראל" מס' 20190008 סעיף 5, מיום 25.09.2019.

1. חלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית והתאמת גבולות התשריט לתכנית החלה מי/מב 113א' בחלק הצפוני וסימון זכות דרך.

2. שינוי בקווי בניין.

3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור 7%.

4. קביעת מס' יח"ד ושטחן כבהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה

5. קביעת מספר הקומות שמותר להקים בבניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. לפי סעיף 62א(א)(1): חלוקה בהסכמה

2. לפי סעיף 62א(א)(4): שינוי בקווי בניין.

3. לפי סעיף 62א(א)(16): הגדלת אחוזי בנייה עיקריים בשיעור 7% ל 57% במקום 50%.

4. לפי סעיף 62א(א)(8): הגדלת מספר יחידות דיור.

5. לפי סעיף 62א(א)(4): קביעת/שינוי גובה הבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1 - 6	זיקת הנאה
דרך מאושרת	100	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	6	זיקת הנאה
דרך מאושרת	100	להריסה
מגורים ב'	2 - 5	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	420.36	8.94
מגורים ב'	4,283.15	91.06
סה"כ	4,703.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	420.36	8.94
מגורים ב'	4,283.15	91.06
סה"כ	4,703.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים 2. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה בחזית תא שטח מספר 6 תינתן זיקת הנאה עפ"י מסומן בתשריט לטובת כל תאי השטח 1-6 בהסכם בין כל הבעלים .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה , 1965 למעט מסילת ברזל .
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			
4	3	3	3	3	30	69			12	57	792	1	מגורים ב'
4	3	3	3	3	30	69			12	57	666	2	מגורים ב'
4	3	3	3 (1)	3	30	69			12	57	569	3	מגורים ב'
4	3	3	3	3	30	69			12	57	646	4	מגורים ב'
4	3	3	3	3	30	69			12	57	601	5	מגורים ב'
9	3	3	3	3	30	69			12	57	984	6	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:

תותר העברת שטחים מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד לא יהיה שינוי בסך שטחי הבניה המותרים לתא השטח .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 0 כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית .

6.2**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .

6.3**קולטי שמש על הגג**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוידים יותקנו בתוך חלל הגג.

6.4**פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות 9 התש"ל-1970 .

6.5**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

1. הבניה המסומנת בתשריט בצהוב מיועדת להריסה .

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

עד 15 שנים מאישור התכנית .



טבלת הקצאה בהסמת הבעלים																				
תכנית מס' 152-0851089																				
		נתוני המקרקעין					מצב נכנס							מצב יוצא						
מס"ד	מס' גוש	מגרש	שטח החלקה הרשום - במ"ר	שטח המגרשים הכלולים בחלקה החדשה - במ"ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	מס' החלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות - באחוזים	ייעודי החלקה המגרש	מס' מגרש התרומה	מס' החלקה המוקצה		שטח המגרש המוקצה במ"ר	חלקים במגרש - באחוזים	ייעוד המוקצה	הערה, רישום ע"ש	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
													ארועי - סופי							
	29533	6	4676		הנא עותמאן		58562588	6		16.95	מגורים ב'		1		792	16.95	מגורים ב'	הנא עותמאן		25/08/2018
					עזאם עותמאן		53701439	8		14.25	מגורים ב'		2		666	14.25	מגורים ב'	עזאם עותמאן		
					עזאם עותמאן		53701439	7		12.16	מגורים ב'		3		569	12.16	מגורים ב'	עזאם עותמאן		
					עזאם עותמאן		53701439	9		13.82	מגורים ב'		4		646	13.82	מגורים ב'	עזאם עותמאן		
					עזאם עותמאן		59506642	10		12.84	מגורים ב'		5		601	12.84	מגורים ב'	עזאם עותמאן		
					עזיז עותמאן		59509364	11		21.05	מגורים ב'		6		984	21.05	מגורים ב'	עזיז עותמאן		
								3+12		8.94	דרר מאושרת		100		418	8.94	דרר מאושרת			
סך הכול			4676							100%					4676	100%				
<div>שם העורך התכנית: <u>ס.ר.ר.</u></div> <div>חתימת העורך התכנית: <u>עזאם עותמאן</u></div> <div>מספר רישוי: <u>46497</u></div> <div>תאריך: <u>25/08/2018</u></div>																				

תאריך 25/8/2020

מספר רישוי 46497

עותמאן פראס
תכנית מס' 152-0851089
מ.ר. 46487

שם העורך התכנית