

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה  
תכנית מס' מי/618

סכסכס

שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/113 אבו-גוש

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' מי/618 שינוי לתכנית המתאר המקומית מי/113 אבו-גוש (להלן התכנית).
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) והליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט). כל מסמך במסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 6 דונם בקירוב
5. מקום התכנית: כפר אבו-גוש.  
גוש - 29521  
חלקה - 3  
שטח בין קואורדינטות אורך 160100 - 160157  
שטח בין קואורדינטות רוחב 132150 - 132385  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים א' מיוחד ע"י הגדלת אחוזי הבניה מ-40% המותרים עד ל-65% והקטנת גודל מרחש מינימלי.  
ב. שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים ב' לאיזור מסחרי.  
ג. קביעת קווי בניין.  
ד. ביטול דרך מאושדת והרחבת דרך.  
ה. ייחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מי/113 אבו-גוש (להלן תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לצמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מי/618 זו.

8. איזורי מגורים ה' מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים  
א' מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו  
בתכנית המתאר המקומית מי/113 לגבי איזור מגורים  
א' וכן ההוראות הבאות:  
א. אחוזי הבניה יהיו עד 65% בהתאם לטבלת שטחי הבניה  
בסעיף 9.  
ב. מספר הקומות יהא 2 קומות למעט הבניין הקיים  
בגובה של 3 קומות במגרש חדש מס' 3.  
ג. גודל מגרש מינימלי יהא 336 מ"ר.  
ד. קווי הבניין במגרשים 9 - 1 יהיו בהתאם למצויין  
בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
ה. אסורה בניית קומת עמודים מפולשת.  
ו. חומר הבניה הוא אבן טבעית מרובעת ומסותתת ובצורה  
מסורתית (אסורה בניית אבן חלקה ללא סיתות).

9. טבלת שמח"י הבנ"ה:

אחרי כן יבנה ירושלים במפורש להלן :

| אילוץ מקורות |      |      |       |      |      | אילוץ משכתי |      |      |       |      |      |
|--------------|------|------|-------|------|------|-------------|------|------|-------|------|------|
| מקדש         | שטח  | שטח  | תוספת | סה"כ | אחוז | מקדש        | שטח  | שטח  | החלפת | סה"כ | אחוז |
| מס'          | מקדש | בניה | בניה  | בניה | בניה | מס'         | מקדש | בניה | בניה  | בניה | בניה |
| 1            | 523  | 134  | 127   | 261  | 50%  |             |      |      |       |      |      |
| 2            | 827  | 296  | 158   | 454  | 55%  |             |      |      |       |      |      |
| 3            | 1023 | 632  | 33    | 665  | 65%  |             |      |      |       |      |      |
| 4            | 341  | 162  | 8     | 170  | 50%  |             |      |      |       |      |      |
| 5            | 435  | -    | 217   | 217  | 50%  |             |      |      |       |      |      |
| 6            | 336  | 69   | 72    | 168  | 50%  |             |      |      |       |      |      |
| 7            | 432  | -    | 216   | 216  | 50%  |             |      |      |       |      |      |
| 8            | 868  | 300  | 220   | 520  | 60%  |             |      |      |       |      |      |
| 9            | 523  | 80   | 200   | 280  | 55%  |             |      |      |       |      |      |
| סה"כ         | 1700 | 1051 | 2751  | סה"כ |      |             |      |      |       |      |      |

10. איזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא איזור מסחרי. בשטח זה לא תותר תוספת בניה מעבר לקיים, למעט החלפת בניה שבוצעה מחומרים קלים בבניית אבן.

11. מתחם לחלוקה חדשה: השטח המותחם בתשריט בקו נקודה בצבע שחור הוא שטח לחלוקה חדשה.

12. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב הוא שטח של חניה פרטית תת-קרקעית.  
ב. הועדה מקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשובנה כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה לבניין (או לבניינים) שיוקמו בהתאם לתקן החניה

13. דרכים: א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.  
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של הרחבת דרכים.  
ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14. בנין ודדר להריסה: המבנים וההדרות המותחמים בקו צהוב על גבי התשריט מיועדים להריסה. המבנים וההדרות ייהרסו ע"י בעלי המבנים המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם המועצה האיזורית מטה יהודה ומדינת ישראל.

15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965, ויועברו ע"ש המועצה האיזורית מטה יהודה כשהם פנויים מכל מבנה, דדר וחפץ.

16. ביצוע התכנית: א. מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם.  
ב. תכנית החלוקה תצוץ רק לגבי השטח הכולל חלוקה חדשה והמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור.

17. חלוקה חדשה: א. התכנית הכוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סמן צי לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על-ידם לרשם רישום החלוקה.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

18. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו

בכל בניין או קבוצת בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל-שהיא.

19. קולטני שמש:

בהגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון ההג או המעקה. בהגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לאג המשופע (ללא דוודים).

20. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

בעלי הזכויות המקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או בור ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.

בעלי זכויות המקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי מ.א. מטה יהודה.

כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להגחת דעתו של היועץ המשפטי לועדה מקומית מטה יהודה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

המועצה הארצית מטה יהודה.

היוזם:

יורם פרידמן - יורק פלון  
אדריכלים  
רח' עזה 45  
669681  
92 383 ירושלים

י. פרידמן - י. פלון אדריכלים  
רח' עזה 45 ירושלים - 92383  
טל: 02-669681

המתבנן:

בעל הקרקע: חאג' מוסא אבו-גוש  
ת.ד.  
יוסף אבו-גוש  
ת.ד.

א. 12/10/88

תאריך: אוגוסט 1988

תאריך:

מטה יהודה  
מטה יהודה  
19 88  
נחבל ביום  
זיק מס'

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה |                |
| מרחב מטה-יהודה              |                |
| תכנית                       | מס' 618/א      |
| מס' 246                     |                |
| החליטה בשיבתה ה             | 23.11.86       |
| מיום                        | החליטה להמליץ  |
| להפקיד את התכנית הנזכרת לעי |                |
| מחצית הועדה                 | יושב ראש הועדה |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| משרד הפנים מחוז ירושלים        |            |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 |            |
| הפמדת תכנת                     |            |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה    |            |
| החליטה בשיבתה מיום             | 1/9/87     |
| להפקיד תכנית זו שמספרה         | 618/א      |
| שמואל תכנון                    | יו"ר הועדה |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| משרד הפנים מחוז ירושלים        |            |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 |            |
| אשור תכנית                     |            |
| הועדה המחוזית לתכנון ולבניה    |            |
| החליטה בשיבתה מיום             | 22.8.85    |
| אשר תכנית זו שמספרה            | 618/א      |
| סמנכ"ל תכנון                   | יו"ר הועדה |