

1001432

**מרחב תכנון מקומי הראל**  
**תכנית מס' הל/132**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש**

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/132, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/113-א' אבו-גוש. התכנית כוללת חוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי חוראות בכתב (להלן: חוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של נספח בינוי וגליון אחד של נספח דרכים וחניה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 8.899 דונם.
5. מקום התכנית: כפר אבו-גוש, גוש 29528, חלק מחלקה 2, השטח המוגדר כמתחם מס' 5 בתכנית המתאר המקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש, שטח בין קואורדינטות אורך 160075 ל-160275 לבין קואורדינטות רחב 135450 ל-135575.
6. מטרות התכנית:
  1. הכנת תכנית מפורטת למתחם בהתאם לחוראות תכנית המתאר המקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש.
  2. שינוי בשימושי קרקע ע"י שינוי יעודי שטח כמפורט להלן:
    - א. שינוי תוואי דרך גישה מאושרת, ע"י שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מגורים א'.
    - ב. קביעת דרך גישה ע"י שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' לדרך.
    - ג. קביעת חוראות בינוי לחקמת בנייני מגורים במגרשים חדשים 1-5.
    - ד. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב' וקביעת שטח זה כשטח לחשלמה ולצרוף לחלקות הגבולות ב.
    - ה. קביעת שטח לחניה ציבורית ולפינת משחקים ע"י שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' לשטח פתוח ציבורי משולב.
    - ו. קביעת שטח למעבר מערכות תשתית ע"י שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' לשטח פתוח ציבורי.
  3. שינוי לחוראות תכנית המתאר בדבר מגרש מינימלי.
  4. חלוקה חדשה.
  5. קביעת חוראות בניה לרבות: קוי בנין, מס' קומות, אחוזי בניה מירביים, מס' דירות מירבי וכיו"ב.

6. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

על תכנית זו חלים: א. ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש (להלן: תכנית המתאר), למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו; ב. התוראות שבתכנית הל/132 זו; ג. השינויים לתכנית המתאר, כפי שיאושרו מזמן לזמן.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת חרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות עליו ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים א' וכן ההוראות הבאות:

9. אזור מגורים א':

1. תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרשים 1-5 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
2. הוראות תכנית המתאר בדבר מס' קומות מירבי, גובה בנין, מס' מבנים במגרש - ימשיכו לחול.
3. שטח מגרש בניה מינימלי - 500 מ"ר.
4. מספר דירות במגרש - כמפורט בטבלה להלן:

מגרש מס'	°	מס' דירות
1	°	2
2	°	2
3	°	2
4	°	3
5	°	3

5. אחוזי בניה מירביים - כמפורט בטבלה להלן:

שטחים עיקריים	°	שטחי שירות	°	סה"כ
60%	°	12%	°	72%

שטחי השירות כוללים מחסנים, מרתף, חדר מדרגות וכיו"ב.

6. בנוסף לכך תותר בניה חנייה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות.
7. הבינוי המסומן בתשריט - לחנחיה בלבד וניתן לשינוי בבקשה לחיתר הבניה באישור הועדה המקומית.
8. במידה ותוגש בקשה לחיתר לחלק מהמגרש, יש לתכנן פרט הפינה בקיר המשותף.
9. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
10. תנאים למתן חיתר בניה - אישור הג"א, אישור יועץ תנועה לפתרון חנייה, אישור המועצה המקומית.
11. תנאי למתן חיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הכבישים והשטח הציבורי המשולב כולל פיתוח וגינון לאישור המועצה המקומית.
12. תנאי למתן טופס 4 לבקשה הראשונה יהיה הסדרת דרכי גישה נאותות במתחם.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים ב'. שטח זה מחוזה שטח להשלמה ולצרוף לחלקות

10. אזור מגורים ב':

1-4 בגוש 29522. שטח זה אינו מהווה יחידה תכנונית ללא צרוף לחלקות 1 ו-4 האמורות לעיל, שבגוש 29522.

11. דרכים:

1. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
3. הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
4. ביצוע הדרכים והשטח הפתוח הציבורי המשולב וכן העבודות, שבתחום התכנית, יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לרבות התקנת תשתיות ות-קרקעיות, תאורה, הריסת גדרות.
5. הבקשה להיתר בניה לכבישים תכלול את השטח הפתוח הציבורי המשולב.

12. שטח פתוח צבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו הוראות תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות: תותר בו העברת מערכות תשתית וניקוז.

13. שטח פתוח צבורי משולב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ואדום לסרוגין, הוא שטח פתוח ציבורי משולב וחלות על שטח זה ההוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח פתוח צבורי וכן ההוראה הבאה: תותר חקמת חניה ציבורית משולבת בגינון ובפיתוח.

14. תשתית:

1. בתחום כל מגרש ניתן להעביר תשתית וקוי ביוב ולקבוע בו תאי בקורת של מגרשים אחרים, בתנאי שיעברו מחוץ לקוי הבנין וסמוך ככל האפשר לגבול המגרש.
2. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס המועצה המקומית אבו-גוש. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה המקומית אבו-גוש. כמו-כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון וכל נזק, שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפוני וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת בצוע האמור לעיל, יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה כתנאי למתן היתר בניה.

15. חניה פרטית:

הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים, שיוקמו בשטח.

16. חיטול השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחזרות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
18. בצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר חוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה 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.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
21. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
22. קוי תקשורת: קוי תקשורת לטלפונים וטל"כ לרבות החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
23. גדר להריסה: גדרות המותחמות בתשריט בקו צהוב, מיועדות להריסה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה לחיתור או לפני העברת השטח ע"ש המועצה המקומית, במועד המוקדם שביניהם.
24. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן חיתור בניה הוא קבלת חו"ד מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
25. שיפוי הועדה: מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום, שחועדה המקומית "הראל" תחוייב לשלם בעקבות אישור או ביצוע תכנית זאת, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.  
להבטחת התחייבותו זו, יפקיד מגיש התכנית בידי הועדה המקומית כתב התחייבות בנוסח, שהועדה תקבע.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב בן יהודה 34  
ירושלים.  
טל. 02-245357

היו לנו המסמך...  
התקנתו עם רשימת המסמכים המוגשתים.  
כל זכות ליהיה לפירוש המסמך...  
התכנית על אף לא תקפה...  
התאים במינהל מקרקעי ישראל...  
בעל זכות בישוף המסמך...  
כל חוזה ופיקוד...  
למען הסר ספק...  
דיניו הסכם כגון...  
על התכנית...  
ויחזור על זכותו...  
מאחר על פי...  
החלטת העבודה...  
טכני התכנית...  
מנהל מקרקעי ישראל  
ירושלים

חתימת יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
מבשרת ציון.  
טל. 02-333125/6

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב בן יהודה 34  
ירושלים.  
טל. 02-245357

חתימת מגיש התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' בן יהודה 34  
ירושלים  
טל. 02-245357

מינהל מקרקעי ישראל  
רחוב בן יהודה 34  
ירושלים

חתימת המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' יואל 5, תל-אביב 62595  
טל. : 03-6040190

*[Handwritten signature]*

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
תכנית זו מתהוות לדיון  
9408  
31.8.94  
ישב ראש הועדה  
מתאריך  
מהנדס הועדה

- תאריך:  
עדכון: 15.08.1994  
עדכון: 15.11.1994  
עדכון: 25.02.1995  
עדכון: 16.03.1995  
עדכון: 23.04.1995  
עדכון: 25.08.1995  
עדכון: 05.01.1996  
עדכון: 22.10.1996

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
132  
תכנית  
הועדה  
31.8.94  
המלצה  
מנהל מקרקעי ישראל

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 132/18  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6166  
סמנכ"ל תכנון