

198/608



מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מס' הל/138

שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש

תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/138, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של נספח בינוי וגליון אחד של נספח דרכים וחניה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

31,501 מ"ר.

כפר אבו-גוש, גוש 29524, חלקה 48, 49, 50, 36 וחלק חלקות 37, 38, 39, 42, 28, 35, גוש 29528, חלק חלקה 14; גוש 29551 חלק חלקה 1 - השטח המוגדר בתכנית המתאר כמתחם מס' 6, שטח בין קואורדינטות אורך 160650 ל-161050 לבין קואורדינטות רחב 134900 ל-135200.

1. הכנת תכנית מפורטת למתחם בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש.

2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.

3. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לאזור מגורים א'.

4. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' לשטח לבנייני ציבור, לשפ"צ, לדרך, לדרך משולבת ולמתקן הנדסי.

5. שינוי יעוד שטח מדרך לדרך משולבת.

6. שינוי יעוד משפ"צ לדרך משולבת.

7. קביעת הוראות בינוי לאזור מגורים א'.

8. קביעת הוראות בינוי לאזור מגורים ב'.

9. קביעת הוראות בינוי לשטח לבנייני ציבור.

10. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

11. שינוי תכנית המתאר בדבר שטח מגרש מינימלי.

12. איחוד וחלוקה.

על תכנית זו חלים: א. החוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש (להלן: תכנית המתאר), למעט הוראות העומדות בסתירה לחוראות תכנית זו; ב. החוראות

1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית:

3. גבולות התכנית:

4. שטח התכנית:

5. מקום התכנית:

6. מטרות התכנית:

7. כפיפות לתכנית:

33

מועצה מקומית
אבו גוש

שבתכנית חל/138 זו; ג. השינויים לתכנית המתאר, כפי שיאושרו מזמן לזמן.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע 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.

9. אזור מגורים א':

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

1. תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרשים 1-25 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
2. שטח מגרש בניה לא יקטן מ-500 מ"ר.
3. לגבי מס' הקומות, גובה ומספר מבנים במגרש, ימשיכו לחול ההוראות תכנית המתאר.
4. מספר דירות במגרש - כמפורט בטבלה להלן:

מס' דירות	מגרש מס'
2	1 - 20
3	21 - 25

5. אחוזי בניה מירביים - כמפורט בטבלה להלן:

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

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

- בנוסף לכך תותר בניה חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות.
6. הבינוי המסומן בתשריט - להנחיה בלבד וניתן לשינוי בבקשה להיתר הבניה באישור הועדה המקומית.
7. במידה ותוגש בקשה להיתר לבניה בחלק מהמגרש, יש לתכנן פרט הפינה בקיר המשותף.
8. חניה מקורה במרווח קדמי של המגרש, תותר בתנאים הבאים:

1. שום חלק של המבנה לא יבלוט מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש.
2. הגובה הפנימי של המבנה בין הרצפה לתקרה, לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.
3. גג המבנה יהיה שטח פתוח ומגונן בהמשך רצוף לשטח החצר.
4. במגרש, שמפלס הרצפה של קומת הקרקע שבו נמוך ב-1.80 מ' לפחות, מגובה פני המדרכה הגובלת בכניסה לחניה, תותר בנית מסד מקורה, מתחת למשטח החניה, סגור בשלשה צדדים לפחות בקירות וגבהו הפנימי בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 1.80 מ'. שטח מסד זה לא ייכלל במנין אחוזי הבניה.
9. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
10. תנאים למתן היתר בניה - אישור הג"א, אישור יועץ תנועה לפתרון חניה, אישור המועצה המקומית.
11. תנאי למתן היתר 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.

10. אזור מגורים ב':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים ב' וכן החוראות הבאות:
1. תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרשים חדשים 31-33 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 2. מותר להקים עד 2 בנייני מגורים במגרש.
 3. מגרש 34 מהווה שטח להשלמה וצרוף לחלקה 38 בגוש 29524. מגרש 35 מהווה שטח להשלמה וצרוף לחלקה 48 בגוש 29524. מגרשים אלה אינם מחוויים יחידות תכנוניות ללא צרוף לחלקות האמורות.

11. דרכים:

1. 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. ביצוע הדרכים והשטח הפתוח הציבורי המשולב וכן העבודות, שבתחום התכנית, יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לרבות התקטת תשתיות תת-קרקעיות, תאורה, חריסת גדרות.

12. שטח פתוח צבורי:

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

13. שטח פתוח צבורי משולב:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ואדום לסרוגין הוא שטח פתוח צבורי משולב (דרך משולבת) וחלות על שטח זה החוראות, שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח פתוח צבורי וכן החוראה הבאה:
- תותר בו תנועת כלי רכב. חניית כלי רכב תותר בדרך משולבת, שרחבה לפחות 8.0 מ', משולבת בגיטון ופיתוח. תכנון ובצוע דרך משולבת יהיה חלק מתכנון ובצוע הכביש.

14. שטח לבנייני ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כזה הוא שטח לבנייני ציבור וחלות עליו חוראות תכנית המתאר לגבי שטח לבנייני ציבור וכן החוראות הבאות:
1. קוי הבנין - 3.0 מ' מכל צד, עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 2. אחוזי הבניה המירביים - 50% - כוללים את כל שטחי הבניה, שטחים עיקריים ושטחי שירות, למעט חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות.
 3. חוראות תכנית המתאר לגבי מסי הקומות וגובה הבנין, ימשיכו לחול.

15. שטח למתקן הנדסי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כזה הוא שטח למתקן הנדסי וחלות עליו החוראות הבאות:
1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד, במגרש שכיניו ת"ש המיועד לתחנת שנאים.
 3. במגרש תותר בניה בקו אפס בכל צדדי המגרש.
 4. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת מעל פני הדרך הסמוכה למגרש.

5. בניית המבנה תיעשה במקביל לפיתוח הכללי של האזור ותשולב בו. היתר הבניה ימחיש את שילוב המבנה בסביבתו, ובכלל זה: חמרי גימור, התחברות לקירות הפיתוח וכד'.

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.

16. תשתית:

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

17. חניה פרטית:

- 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.

18. היטל השבחה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו על-שם המועצה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

19. הפקעה:

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.

20. בצוע התכנית:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות 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.

21. חלוקה חדשה:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

23. 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).

24. קוי חשמל ותקשורת:

קוי חשמל ותקשורת לטלפונים וטל"כ לרבות החיבורים לבתים, יהיו תת-קרקעיים. לא יותרו קוי חשמל ותקשורת עיליים.

25. גדר להריסה:

גדרות המותחמות בתשריט בקו צהוב, מיועדות להריסה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש המועצה המקומית, במועד המוקדם שביניהם.

26. שיפוי הועדה:

מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום, שהועדה המקומית "הראל" תחוייב לשלם בעקבות אישור או ביצוע תכנית זאת, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

להבטחת התחיבותו זו, יפקיד מגיש התכנית בידי הועדה המקומית כתב התחיבות בנוסח, שהועדה תקבע.

27. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

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

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

חתימת המתכנן:

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

תאריך:

15.08.1994
27.01.1995
03.03.1995
16.03.1995
23.04.1995
25.08.1995
05.01.1996
14.04.1996

עדכון:

:-
:-
:-
:-
:-
:-
:-

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר. בעת
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם
מתאים בנינו, ואין להתייחסו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.
כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה
ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן החלטתנו יחידה אך ורק בהקדמת שטח תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

מחוז ירושלים
מס' 138
תאריך 9.11.94
חתימת מגיש ומקדח

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
תכנית מס' 138
הועברה לוועדה הממוזית לתכנון ולבניה עם
המלצה להפקדה בתאריך 9.11.94
נשכ ראש הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"
תכנית זו מתייחסת לדיון
9410 הועדה המקומית מס'
9.11.94 מתאריך
משה ראש הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 138
הועדה הממוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1496 תאריך 15.08.94
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 138
הועדה הממוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1496 תאריך 16.08.94
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה