

6

מרחב תכנון מקומי הראל
תכנית מס' הל/מח/180
שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' הל/מח/180, שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/במ/113 א' אבו-גוש. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי, פיתוח וחניה בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 1,045 מ"ר.
5. מקום התכנית: כפר אבו-גוש, גוש 29524, חלקה 29, שטח בין קואורדינטות אורך 160525 ל-160625 לבין קואורדינטות רוחב 135025 ל-135075.
6. מטרות התכנית:
 1. הגדלת אחוז הבניה של שטח עיקרי מ-60% ל-65% במגרש מס' 29 א',
 2. קביעת בינוי בהתאם לנספח הבינוי,
 3. קביעת קוי בנין חדשים,
 4. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
 5. קביעת הוראות בדבר שימוש למסעדה במגרש מס' 29 א'.
ב. הנוקה חלטה.

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. ההוראות שבתכנית הל/מח/180 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 פחות, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים ג':
 1. תותר הקמת בנין מגורים בשטח מגרש מס' 29 א בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 2. הוראות תכנית המתאר בדבר גובה בנין, מספר מבנים במגרש, אחוז מירבי של שטחי שירות, שימוש למסעדה - ימשיכו לחול.
 3. גדרות ומדרגות הצבועות בתשריט בצבע צהוב, מיועדות להריסה.
 4. אחוזי בניה מירביים במגרש מס' 29 א' - כמפורט בטבלה להלן:

מס' תכנית
התכנון

מס' תכנית
התכנון

סה"כ	שמוצי שירות	שמוצים עיקריים	
77%	12%	65%	ב-%
655.31	102.16	553.15	ב-מ"ר

אחוזי הבניה כוללים את כל השמוצים במעטפת הבנין לרבות, מחסנים, חדר מדרגות וכל שמוצי השירות האחרים למעט חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן ומקלט או מרחב מזגן בהתאם לתקנות.

5. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי. שינויים בבינוי ניתן להתיר באישור הועדה המקומית.
6. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
7. תנאים למתן היתר בניה - אישור הג"א, תאום הכניסה לחניה עם נציג שר התחבורה, אישור יועץ תנועה לפתרון החניה, תאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, אישור המועצה המקומית.
8. יותר כל שימוש הקשור להפעלת המסעדה עפ"י תכנית המתאר.

10. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשרים. 1. השטח הצבוע בתשרים בצבע חול הוא שטח של הרחבת דרך ציבורית מאושרת.

11. חניה פרטית:

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.

12. היטל השבחה:

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

13. הפקעה:

שמוצים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. בצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

15. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ד' 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 לסבלת השמוצים שבתשרים.

16. אנמנת סלויזיה ורדיו:

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

17. קולטי שמש על הגג:

בגגות שמוצים 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).

18. הקלות:

נקבע בזאת בהתאם לסעיפים 69 ו-63(7) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה, שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת, כמשמעותה

לפי סעיף ו(1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית)
תשכ"ז - 1967.

19. 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 התחייבותו זו, יפקיד מגיש התכנית בידי הועדה
המקומית כתב התחייבות בנוסף, שהועדה תקבע.

20. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מוסא ראשיד איברהים
אבו-גוש
טל. 02-342519

מוסא ראשיד

חתימת יוזם התכנית:

מוסא ראשיד איברהים
אבו-גוש
טל. 02-342519

מוסא ראשיד

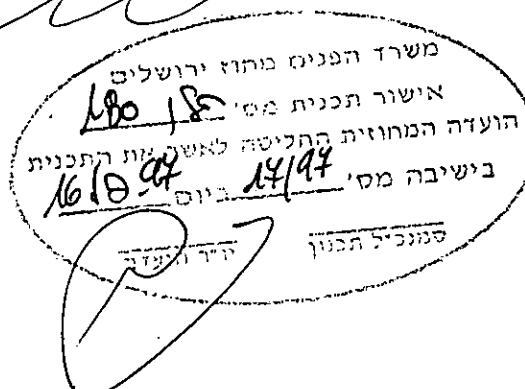
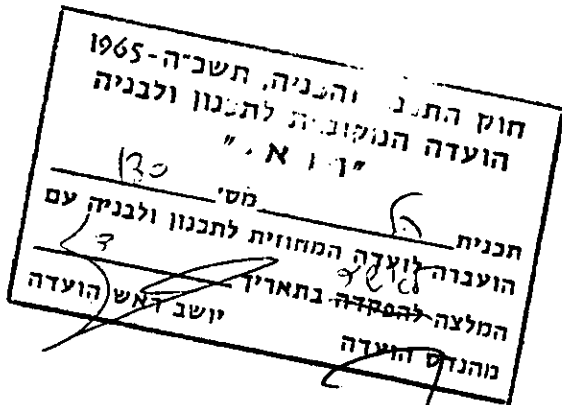
חתימת מגיש התכנית:

מוסא ראשיד איברהים
אבו-גוש
טל. 02-342519

מוסא ראשיד

חתימת המתכנן:

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



תאריך: 22 ביולי 1996
עדכון: 10 באוקטובר 1996
עדכון: 14 במאי 1997
עדכון: 16 בספטמבר 1997