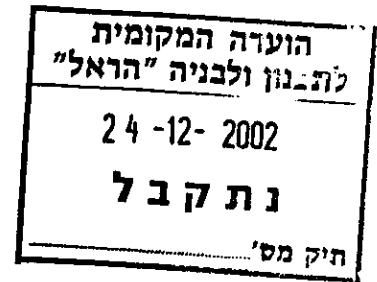


2742-1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מספר הל/מק/393



תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

אבו גוש

תאריך : 12/12/02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "ירושלים"
19-01-2003
נתקבל
תיק מס'

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מספר הל/מק/393

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

נפה : ירושלים
מחוז : ירושלים
מקום : אבו גוש
גוש : 29527
חלקה : 33
מגיש התכנית : ח'דיגה מוחמד אבו גוש

בעל הקרקע :
אבו גוש חדיגיה
חיריה עבדול פאתח אבו גוש
זיאה עבדול פאתח אבו גוש

המתכנן : אלעמארה לתכנון ובניה
דר" אדר' זוהדי אבו רקיה
אדר' סלים קטאוי
באקה אלגרביה 30100
050.396693

תאריך : 01/09/02

מבוא

- התכנית הנ"ל מוגשת לוועדת התכנון והבניה הראל על מנת להסדיר ולאשר את חלוקת המגרשים בין היורשים הרשומים בטאבו.
כמו כן לאשר את החריגות הקיימות בשטח שהם:
1. קומה שלישית במגרש 3 _ הקומה הנ"ל מהווה יחידת דיור שלישית על מגרש אחד.
 2. חריגה בקווי בניין בכל המגרשים.
 3. העברת 10% מזכויות הבניה במגרש מס' 1 למגרש מס' 3, כך שבמגרש 3 סה"כ הזכויות יהיה 60% שטח עיקרי.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית הל/מק/393 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינוי לתכנית מ/במ/113 א.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. (8) דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גליון תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט)

3. שטח התכנית:

2.522 דונם לפי מדידה

4. מטרת התכנית:

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1).
ב. קביעת קווי בנין חדשים ע"פ המסומן בתשריט ולפי סעיף 62 א (א)(4).
ג. תוספת קומה סה"כ 3 קומות במקום 2 קומות לפי תכנית מ/במ/113 א' במגרש חדש מס' 3, לפי סעיף 62 א (א)(6).
ד. תוספת יחיד שלישית במגרש 3, לפי סעיף 62 א (א)(8).
ה. העברת זכויות בניה בהיקף של 10% ממגרש מס' 1 למגרש מס' 3, ע"פי סעיף 62 א (א)(6).

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מספר מ/במ/113 א' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

6. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, והכל יהיה ע"ח הבעלים והמבקש.

8. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וזכות השימוש והחזקה ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה _ 1965 סעיף 188 א' ב'.

9. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

10. שיפוי הועדה המקומית:

מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.

11. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

12. מקלטים (מרחבים מוגנים):

ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.

ב. ביוב: הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.

ג. חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטר
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		

ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ה. קיימת בזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

14. תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש.

15. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה :

טבלת מצב קיים :

הערות	מרווחים מינימליים במ' א.קדמי ב.צדדי ג.אחורי	מס' דירות במבנה	מס' מבנים במגרש	אחוזי בניה מירביים (חלקי שירות)	אחוזי בניה מירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים)	גובה של בנין במטרים	מס' מירבי של קומות בבנין	אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו	שטח מזערי של מגרש	אזור
	א. 4מ' * ב. 4מ' או 0 ג. 4מ'	1 או 2	1	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50 %	9.00	2 קומות	25%	400מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ב' כחול
	א.ב.ג. 4מ'	2 או יותר	1	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	60%	9.0 11.0	2 או 3 קומות	30%	400מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ג' כתום

טבלת מצב מוצע :

הערות	מרווחים מינימליים במ' א.קדמי ב.צדדי ג.אחורי	מס' דירות במבנה	מס' מבנים במגרש	אחוזי בניה מירביים (חלקי שירות)	אחוזי בניה מירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים)	גובה של בנין במטרים	מס' מירבי של קומות בבנין	אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו	שטח מזערי של מגרש	אזור
	על פי המסומן בתשריט	1 או 2	2	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50 %	11.00	2 קומות	25%	400מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ב' כחול מגרשים 4,5
	על פי המסומן בתשריט	3	1	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	60% (1)	11.00	3	30%	400מ' או עפ"י קיים	מגרש 3
	א.ב.ג. 4מ' או לפי שקיים בתשריט	2 או יותר	1	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50%	9.0 11.0	2 או 3 קומות	25%	400מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ג' כתום מגרש מס' 1 (2)

(1) סה"כ הזכויות המותרות הוא כמפורט בעמודת אחוזי בניה מירביים ולא מכפלת מס' הקומות באחוז הבניה בקומה.

(2) זכויות הבניה למגרש מס' 3 מועברות ממגרש מס' 1.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
25-05-2003
נתקבל
תיק מס'

16. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית:

- א. התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- ב. לאחר אישור זו תוכן ע"י ועי"ח, מגישי התכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

חתימות

הבעלים:

אבו גוש חדיג'יה

חיריה עבדול פאתח אבו גוש

זיאה עבדול פאתח אבו גוש

Handwritten signature in Arabic script, likely belonging to the owner.

התאחדות המוסלמית
התאחדות המוסלמית
"התאחדות"
תפקיד המוסלם: אבו גוש
התאחדות המוסלמית מוסלם לתפקיד ולשם "התאחדות"
מוסלם מוסלם 20000000 מסמך 30.4.0
לנושך 20000000 התאחדות.

היזם: אבו גוש חדיג'יה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____



המתכנן: אלעמארה סלזו (בע"מ)

התאחדות המוסלמית
התאחדות המוסלמית
"התאחדות"
תפקיד המוסלם: אבו גוש
התאחדות המוסלמית מוסלם לתפקיד ולשם "התאחדות"
מוסלם מוסלם 300000 מסמך 300000
לנושך 300000 התאחדות.

הרשות:
Handwritten signature
מועצה מקומית
אבו גוש