

1-2744

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מספר הל/מק/417

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
23-11-2003
נתקבל
תיק מס'

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

התכנית אינה משנה, לא מוסיפה ולא גורעת זכויות בניה
שנקבעו בתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

אבו גוש

תאריך : 15/01/03

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי "הראל"
תכנית מספר הל/מק/417

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

נפה : ירושלים
מחוז : ירושלים
מקום : אבו גוש
מגיש התכנית : איאד אברהמים
אבו גוש 90845

בעל הקרקע : עיזת עבדללה מוחמד אבו גוש
אבו גוש 90845

המתכנן : אלעמארה לתכנון ובניה
דר" אדר' זוהדי אבו רקיה
אדר' סלים קטאוי
באקה אלגרביה 30100
050.396693
טלפקס - 04/6382760

תאריך : 06/06/03

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:

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
- ב. קביעת קווי בנין חדשים ע"פ המסומן בתשריט ולפי סעיף 62 א (א) (4).
- ג. תוספת קומה סה"כ 3 קומות במגרש מס' 1 במקום 2 קומות לפי תכנית מ/במ/113 א' לפי סעיף 62 א (א) (6), במבנה המסומן בתשריט באות א'.
- ד. תוספת יח"ד שלישית, לפי סעיף 62 א (א) (8), במגרש מס' 1, במבנה א'.
- ה. תוספת מבנה שני במגרש 1

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית הל/מק/417 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. שינוי לתכנית מ/במ/113 א.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. (7) דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גליון תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט)

3. שטח התכנית:

1.739 דונם לפי מדידה

4. מטרת התכנית:

המקום: אבו גוש
גוש: 29530
חלקה: 16

5. מטרת התכנית:

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
ב. קביעת קווי בנין חדשים ע"פ המסומן בתשריט ולפי סעיף 62 א (א) (4).
ג. תוספת קומה סה"כ 3 קומות במגרש מס' 1 במקום 2 קומות לפי תכנית מ/במ/113 א' לפי סעיף 62 א (א) (6), במבנה המסומן בתשריט באות א'.
ד. תוספת יחיד שלישית, לפי סעיף 62 א (א) (8), במגרש מס' 1, במבנה א'.
ה. תוספת מבנה שני במגרש 1, לפי סעיף 62 א (א) (5).

6. יחס לתכניות אחרות:

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

7. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

9. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה _ 1965 סעיף 188 א' ב'.

10. היטל השבחה:

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

11. שיפוי הועדה המקומית:

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

12. חניות:

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

13. מקלטים (מרחבים מוגנים):

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

14. 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)		

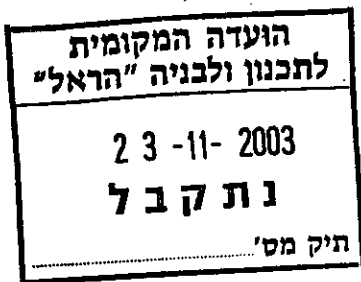
ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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 כנייל בכל עת לפי הצורך.

15. 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.

ב. אישור רשות העתיקות.



16. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה :

טבלת מצב קיים :

הערות	מרווחים מינימליים במ' א.קדמי 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
יקו בנין צדדי 0 כאשר קיים בנין בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בקיר משותף	א. 4 מ' * ב. 4 מ' או 0 ג. 4 מ'	1 או 2	1	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50 %	9.00	2 קומות	25%	400 מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ב' כחול

טבלת מצב מוצע _ במגרש חדש מס' 1, במגרש מס' 2 אין שינוי בזכויות הבניה שינוי למעט בקווי בנין לפי הסימון בתשריט. התכנית אינה משנה זכויות בניה שנקבעו בתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

הערות	מרווחים מינימליים במ' א.קדמי 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
לא יותרו פתיחת פתחים בקו בנין אפס.	כפי שקיים בתשריט	3	3	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	50% (1)	12.00	3 קומות	25%	400 מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ב' כחול

הערה : טבלת מצב מוצע מתיחסת למגרש מס' 1.
(1) סה"כ הזכויות המותרות הוא כמפורט בעמודת אחוזי בניה מירביים ולא מכפלת מס' הקומות באחוז הבניה בקומה.

17. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית :

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

חתימות

הבעלים:

עוזאת עבדללה מוחמד אבו גוש

אבו גוש 90845

אברהם אבן

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

אימות אישור

אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

היזום: איאד אברההים

אבו גוש 90845

אלג' אברהים

הג' הונכנון והבניה, תשכ"ה—1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"

אישור תכנית מס' 441/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיבה מס' 2000/מיום 31.12.67
לאשר את התכנית.

מנהל/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____

המתכנן: אלעמארק סלזו (בע"מ)
באקה אלגרביה 30100

מחלקת תכנון וביצוע
מס' 2780
מס' 540

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"

הפקדה תכנית מס' 441/א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיבה מס' 2000/מיום 31.12.67
לאשר את התכנית.

מנהל/ת הועדה _____
יו"ר הועדה _____

הרשות: