

## מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מתאר מס. ה.ל. 233

שינוי לתכנית מתאר מס. מ.י.במ. 113 א' - אבו-גוש

(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס. ה.ל. 233 שינוי לתכנית מתאר מס. מ.י.במ. 113 א' אבו-גוש. (להלן: התכנית) הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ: 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח מנחה הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: הנספח) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: השטח התחום בתשריט בקו כחול הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 39810 מ"ר.

5. מקום התכנית: הכפר אבו-גוש, גוש 29540 חלקה 13 וחלק מחלקות 7, 3, 24, 9, 16, 10, 11, 12, שטח בין קואורדינטות אורך: 209-450 ו- 209-750 ובין קואורדינטות רוחב: 634-850 ו- 635-150 עפ"י רשת ישראל החדשה. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) קביעת הוראות בניה לגבי איזור מגורים ב' וסה"כ עד מכסימום 6 יח"ד, לפי גודל המגרש החדש.  
(ב) שינוי יעוד מאיזור מגורים ב' לשטח לבנייני ציבור.  
(ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' לשצ"פ.  
(ד) קביעת דרכים משולבות חדשות.  
(ה) קביעת חזית מסחרית במגרש חדש מס' 9.  
(ו) קביעת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.  
(ז) קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס. מ.י.במ. 113 א' אבו-גוש על תיקוניה וכן הוראות תכנית זו.

במקרה של סתירה ביחס לתכנית המתאר, יחולו הוראותיה של תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בדפי ההוראות שבכתב הן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בדפי ההוראות שבכתב הן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. אזור מגורים ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לעניין אזור מגורים ב' וכן ההוראות הבאות:
- (א) קווי הבניין במגרשים יהיו לפי המסומן בקו מקווקוו בטוש אדום.
- (ב) זכויות הבניה המרביים בשטח יהיו: 65% לשימוש עיקרי ו- 15% לשימוש שטחי שירות.
- (ג) החזית הצבועה בסגול בתשריט היא חזית מסחרית ובה תותר הקמת חנות או עסק בקומה התחתונה בלבד.
- (ד) מספר יחידות הדיור המרבי יהיה בהתאם לגודל המגרש החדש: במגרשים עד 500 מ"ר יהיו מכסימום 2 יחידות דיור.  
במגרשים מ- 500 עד 750 מ"ר יהיו מכסימום 4 יחידות דיור.  
במגרשים מעל 750 מ"ר יהיו מכסימום 6 יחידות דיור.  
(ה) במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר יהיה הגובה המרבי המותר שלוש קומות מעל קומת המחסנים, סה"כ 13 מ'. גובה קומת המחסנים לא יעלה על 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הצמודה בממוצע. תותר בניה של מרפסות זיזיות ברוחב עד 2 מ'. תותרנה מרפסות זיזיות מקורות ופתוחות מהצדדים עד 8 מ"ר ליחידה.
- (ו) הבניה תהיה מאבן מרובעת ומסותתת.
- (ז) הצבע הסגול בתשריט מסמל מיקום חזית מסחרית בבניין שיתוכנן.
- (ח) מפלס ה-  $\pm 0.00$  יהיה כפי שצוין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד 1.00 מ' מעל מפלס זה באישור הועדה.
10. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות התכנית מס' מ.י.במ. 113 א' אבו- גוש.
11. שטח לבנייני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד להקמת מבני ציבור וחלות עליו הוראות תכנית המתאר מ'י/במ/113 א'.
12. דרכים: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הנו דרך מאושרת.  
ב. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום מיועד לדרך משולבת.  
ג. בצוע הכבישים המתארים יהיה ע"ח הרשות המקומית והדרכים המשולבות שבתחום התכנית ע"ח יזמי התכנית.
13. חניה: מספר החניות ייקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בנייה. החניה תהיה בתחום המגרשים.
14. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. שיפוי הועדה: תנאי למתן היתר בניה הנו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

16. תנאי למתן היתר: א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פתרון ביוב ע"י משרד הבריאות.  
 ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת פתרון ארכיטקטוני לדרך המשולבת.  
 ג. תנאי מתן היתר בנייה הנו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרון המוסמכות.

17. הריסה: תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית יהיה הריסת כל מבנה, מתקן או גדר הקיימים בניגוד לתכנית זו.

18. חלוקה חדשה: התכנית כוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, עפ"י טבלת האיחוד והחלוקה שבתשריט.

19. בצוע התכנית: מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה וטבלת השטחים שבתשריט.

20. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

- ~~2/007795~~ ת.ז. אברהים יוסף עבדול עזיז ג'בר חתימת בעל הקרקע:
- 3091633 ת.ז. מוחמד עבד חמיד גאבר פטמה
- 3091635 ת.ז. מוחמד עבד חמיד גאבר סעיד
- 3091634 ת.ז. מוחמד עבד חמיד גאבר למעה
- 3091637 ת.ז. מוחמד עבד חמיד גאבר עלמת
- 3091639 ת.ז. מוחמד עבד חמיד גאבר זינב
- 030916209 ת.ז. עבדול עזיז עבדאללה ג'בר מחמוד
- ~~56252745~~ ת.ז. ג'בר איסמהאן
- 59507228 ת.ז. ג'בר סונחי מחמוד טובחי
- 27614312 ת.ז. ג'בר סלים מחמוד טובחי
- 80607898 ת.ז. ג'בר עימד
- 80607880 ת.ז. ג'בר עיסאם
- 59505081 ת.ז. ג'בר מוחמד
- 59505552 ת.ז. ג'בר מוהבד
- 080465859 ת.ז. עבדאל עזיז ג'בר האני
- 080465834 ת.ז. אחמד עבדאל עזיז ג'בר מוחמד
- 3091638 ת.ז. שאלה סקומית אבו-גוש

Handwritten signatures and notes in Arabic script, including the name 'عبدالله' (Abdullah) and other illegible text.

חתימת מגישי התכנית: ג'אבר טובחי  
 ג'אבר האני

חתימת המתכנן: נ. רומן - אדריכלים  
 ת.ד. 02357 מבשרת ציון 90805  
 טל. 02.5341923

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס'                       
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס'                      ביום                       
 סמנכ"ל תכנון                      יו"ר הוועדה                     

5 - 04 - 2004

Handwritten signature and stamp: 'נעמי רומן אדריכלית 1989' (Naomi Román, Architect, 1989).

אין התנגדות  
 מועצה מקומית  
 אבו גוש