

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
תכנית מתאר מס' הל/282
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/במ/113 א'
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מס' הל/282 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/במ/113 א' (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). גליון אחד של נספח בינוי מנחה למעט לעניין קונטור המבנה וגובה הבניין בו הוא מחייב, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

411 מ"ר

5. מקום התכנית:

יישוב אבו גוש, רח' המאפיה הישנה 5, "שטח בנוי" מרכז הכפר הישן ללא גושים וחלקות בין קוארדינטות 634/860 ל- 634/890 לבין קוארדינטות 210/400 ל- 210/430 של רשת ישראל החדשה הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.
- ב. הגדלת זכויות בניה ל-98% עיקרי ו-35% שירות וקביעת 2 יח"ד.
- ג. שינוי קווי בניין למבנה, וקביעת קו בניין אפס.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' מי/במ/113 א', למעט אלה העומדות בסתירה להוראות בתכנית מס' הל/282 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים ג' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקוו בקו שחור הוא אזור מגורים ג' מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מ/ במ/ 113 א' לגבי אזור מגורים ג', וכן ההוראות הבאות:

א. להלן טבלת שטחי הבניה:

אזור	אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו	אחוזי בניה לשימוש עיקרי מעל פני הקרקע	אחוזי בניה חלקי שירות מתחת לפני הקרקע	מרווחים מינימליים במ' (קווי בניין)	מס' מירבי של קומות בבניין
אזור מגורים ג' (מצב קיים)	30% 123.3 מ"ר	60% 246.6 מ"ר	12% 49.3 מ"ר	4 מ' קדמי צדדי ואחורי	2 או 3 קומות
אזור מגורים ג' מיוחד (מצב מוצע)		98% 402 מ"ר	35% 144 מ"ר	קו אפס בצפון ובמזרח, 10 מ' מערב ו12 מ' בדרום (עפ"י התשריט)	3 קומות מעל קומת מרתף

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובחוקים) התשנ"ב, 1992

- ב. קווי הבניין יהיו בהתאם למצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ג. בבניין יהיו 2 יחידות דיור.

10. חניה:

מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בנייה. החניה תהיה בתחום המגרש כמצוין בנספח הבינוי המנחה.

11. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים סופיים, פיתוח המגרש, מיקום החניות ומספרן, ביצוע כל עבודות התשתית הנדרשות.
ב. אישור רשות העתיקות.
ג. הבניין המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. שפוי הוועדה:

זם התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית הראל תחייב לשלם בעקבות אשור או בצוע תכנית זו, לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות לשביעות רצון הוועדה.

14. היטל השבחה:

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.

15. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה.


בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקימו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לוועדה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת מגישי התכנית:

רדא אלחטיב

ת.ז. 2007573

אבו גוש

 x

חתימת בעלי הקרקע:

רדא אלחטיב

ת.ז. 2007573

רח' המאפיה הישנה 5

אבו גוש

 x

חתימת המתכנן:

אדריכל יוסף גולד

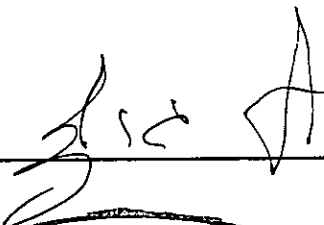
רשיון מס' 4600

רח' התקופה 10 ירושלים

טל 02-6789681

פקס 02-6793712

ת.ז. 195096-3



2.11.2004

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 28218
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1104 ביום 28.10.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה