

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי הראל**  
**תכנית מפורטת מס' הל/328 - אבו-גוש**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/במ/113א**

- 1. שם התכנית:**  
 תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' הל/328 אבו-גוש (להלן: התכנית). התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/במ/113א (להלן: תכנית המתאר).
- 2. מסמכי התכנית:**  
 התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב, גליון של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון של נספח בינוי ופיתוח ערוך בקנה-מידה 1:100 (להלן: הנספח). הנספח הוא נספח מנחה. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:**  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:**  
 738.80 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:**  
 מחוז: ירושלים.  
 מרחב תכנון: הראל.  
 תחום שיפוט מוניציפלי: אבו גוש.  
 רחוב: מחמוד רשיד.  
 גוש: 29523. חלק חלקה: 42.  
 בין קואורדינטות אורך 160375 - 160300  
 לבין קואורדינטות רוחב 134975 - 134925
- 6. מטרת התכנית:**  
 1. הקמת מבנה מסחרי.  
 2. הגדלת שטח לצרכי ציבור - דרך.  
 3. קביעת בינוי בהתאם לנספח.  
 4. קביעת קווי בנין.
- 7. כפיפות לתכנית:**  
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר למעט הוראות תכנית זו העומדות בסתירה לה.
- 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 יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
- 9. אזור מסחרי:**  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא מסחרי וְחלות עליו ההוראות הבאות:  
 א. תותר הקמת מעדניה ובית קפה, מסעדה וחנות בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ויותר כל שימוש הקשור בהפעלתם.  
 ב. לגבי מס' הקומות ימשיכו לחול הוראות תכנית המתאר.  
 אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש במצב הקיים בתשריט ושיעורם כמפורט להלן בטבלת שטחי הבניה.

סה"כ ב-%	סה"כ במ"ד	שטח שירות		שטח עיקרי	
		במ"ד	ב-%	במ"ד	ב-%
50	369.40	29.40	4	340	46

- ג. קווי בנין למיקלט ולחניה תת קרקעית - קו בנין אפס כמסומן בתשריט.  
ד. הבינוי והפיתוח בהתאם למסומן בנספח.  
ה. יותרו שינויים בבינוי ובפיתוח בעת הבקשה להיתר תוך שמירה על גובה הבניינים, קווי הבנין והאופי הכללי של הבינוי והפיתוח.

**10. דרכים:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת וחלות עליו הוראות תכנית המתאר

**11. עץ לשימור:** העץ המסומן בתשריט כעץ בצבע ירוק מיועד לשימור. אסורה עקירתו ו/או כל פגיעה בו.

**12. חניה:** החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

**13. היטל השבחה:** א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה עירבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**14. ביצוע התכנית:** לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם מפת חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית זו והיא תועבר לבצוע בספרי האחרזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

**15. הפקעה:** השטח המיועד לצרכי ציבור מיועד להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

**16. תנאי להיתר בניה:** ביצוע חפירת הצלה עפ"י הנחיית רשות העתיקות ואישורה בכתב לאחר הביצוע.

17. חתימות:

בעל הקרקע:

עזאת עותמאן  
רחוב מעלה החמישה 1  
אבו-גוש 90845.  
טל. 02-5703838.

יוזם ומגיש התכנית:

עזאת עותמאן  
רחוב מעלה החמישה 1  
אבו-גוש 90845.  
טל. 02-5703838.

המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' יואל 5, תל-אביב 62595  
טל.: 03-6040190  
פקס.: 03-5444783

~~אלרם שחר  
אדריכל ומתכנן ערים  
רחוב יואל 5 ת"א 62595  
טל. 03-6040190  
פקס. 03-5444783~~

תאריך:	
25.09.2000	עידכון
01.11.2000	עידכון
05.12.2000	עידכון
04.03.2001	עידכון
14.03.2001	עידכון
02.09.2001	עידכון
02.07.2002	עידכון
13.08.2002	עידכון
02.09.2002	עידכון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' הת"א 338  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 818 ביום 8.10.02  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הפקדת תכנית מס' הת"א 338  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 4108 ביום 28.4.00  
 יו"ר הוועדה