

דף הסבר לתכנית מס' – הל/329

הבקשה באה כדי להסדיר מצב של איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כאשר הבקשה היא.

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. שינוי גבולות המגרשים.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים.
- ד. הגדלת השטח המרבי מ- 50% ל- 120% ו- 150%.
- ה. הפרשת שטח לצרכי ציבור.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מתאר מס' /הל/329

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/במ/113 א'

ת ק נ ו ן

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' הל/329 שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א' אבו גוש.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי מחייב הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: סה"כ 1,386 מ"ר
5. מקום התכנית: גוש - 29523 חלקות 46 - 45 - 44 וחלק מחלקה 5 ברח' המרכז 1 אבו גוש.
בין קוארדינטות רוחב 210320 ו-210375.
וקוארדינטות אורך 634900 ו-634950.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. חלוקה חדשה לפי התשריט המהווה תשריט איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ב. שינוי גבולות המגרשים ע"פ המסומן בתשריט.

ג. קביעת קווי בניה חדשים ע"פ המסומן בתשריט.

ד. קביעת שטחי בניה מירביים מ- 566.5 ל- 1122.6 מ"ר.

ה. הפרשת שטח לצרכי ציבור.

ו. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מי/במ/ 113 א' על

השינויים לה שאושרו מזמן לזמן ובמקרה של סתירה להוראותיה של תכנית זו יחוייבו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות

התכנית והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא

שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי : השטח הצבוע בתכנית בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות

שנקבעו בתכנית מי/במ/ 113 א' לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

א. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לפי המסומן בתשריט.

ב. קווי בנין חדשים לפי המסומן בתשריט.

ג. סה"כ זכויות הבניה במגרש יהיו כדלקמן:

חלקה 46 – מגרש 1 120% שטחי בניה מירביים.

חלקה 45 – מגרש 4 150% שטחי בניה מירביים.

חלקה 44 – מגרש 8 120% שטחי בניה מירביים.

ד. מדידת גבהים ממפלס קרקע סופיים הקיימים.

טבלת זכויות בניה – מצב קיים

מס' חלקה	ייעוד	היקפי בניה מירביים ב- %		סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שרות	מס' קומות מירביים	מס' מבנים
		עיקרי	שרות			
46	מסחרי	50%	-	50%	2	1
45	מסחרי	50%	-	50%	2	1
44	מסחרי	50%	-	50%	2	1

טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מס' חלקה	מס' מגרש	ייעוד	היקפי בניה מירביים ב- %				סה"כ שטחי בניה מותרים עיקרי + שרות	מס' קומות מירביים	מס' מבנים	קודי בניין
			עיקרי		שרות					
		איזור מסחרי	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע				
46	1	מסחרי	120%				120%	2	1	לפי המסומן בתשריט
45	4	מסחרי	150%				150%	2	1	
44	8	מסחרי	120%				120%	2	1	

10. **דרכים:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד לדרך חדשה ולהרחבת הדרך.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול/חום הוא שטח לדרך מאושרת.

11. חניה:

1. מקומות חניה יהיו באישור מהנדס המועצה המקומית אבו גוש.

2. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

12. השתיות:

א. **ביוב** - מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את עבודות הביוב וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

ב. **ניקוז** - מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את עבודות הניקוז וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

ג. **חשמל** - מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את עבודות החשמל וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדומה המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית 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, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי של המועצה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

13. **מבנים להריסה:** המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.

14. **שפוי הועדה:** תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא השיפוי עם הגורמים המתאימים.

15. **היטל השבחה:** בגין כל השבחה הנובעת מהתכנית, ישלם בעל המקרקעין היטל השבחה כדון. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית בטרם שולם היטל השבחה, אם חלה השבחה כמשמעותה לפי חוק, היטל השבחה ישולם לפי ניצול זכויות הבניה.

16. הפקעה: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

17. היקף זכויות הבניה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.

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

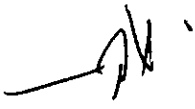


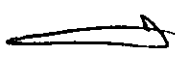
19. תכנית לצרכי רישום: מיד אם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית, החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.

20. גישה לאיזור מסחרי:

א. תותר בתחום הדרך זיקת הנאה לציבור לטובת מגרשים 1,4,8 לצורך גישה לאיזור המסחרי.

ב. תותרנה הקמת מדרגות במקביל לקיר הבנין בכניסה לבניינים המסחריים.

ח ת י מ ו ת

חתימות	תאריך	
	5/2/22	יוזם ומגיש התכנית ג'בר יוסף אבו גוש רח' הארזים 6 אבו גוש ת.ז. 020076758 טלפון- 5702322 - 02 נייד - 606935 - 052
		בעל הקרקע ג'בר יוסף אבו גוש רח' הארזים 6 אבו גוש ת.ז. 020076758 טלפון- 5702322 - 02 נייד - 606935 - 052
		בעל הקרקע סעיד מחמד עלי עבדול רחמן רח' המרכז 5 אבו גוש ת.ז. 020077550 טלפון - 5342429 - 02
		בעל הקרקע מדינת ישראל
 מרדכי חורש מתכנ ערים מס' רשיון 90072		שם העורך והמתכנן מוריס איטח / מרדכי חורש רח' הרקפת 73/1 בית שמש ת.ז. 015270507 מס' רישיון-90072 טלפון - 9912727 - 02 פקס - 9910591 - 02

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 309
 הועדה המחוזית ההליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 104 ביום 20-11-2022
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה