

1006252

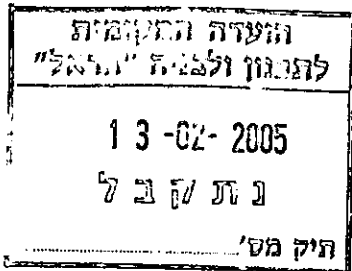
ABGOHE28

מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי "הראל".

תכנית מפורטת מס' הל / מק / 407  
חלוקת חלקה 28 בגוש 29524 : תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,  
שינוי לתכנית מתאר מס' מי / במ / 113 א'.

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא :  
תכנית מפורטת מס' הל/מק/407, חלוקת חלקה 28 בגוש 29524 : איחוד וחלוקה  
בהסכמת הבעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' מי / במ / 113 א'.



2. מקום התכנית :

מחוז : ירושלים,  
נפה : ירושלים,  
ועדה מקומית : הראל,  
ישוב : אבו גוש,  
שכונה : צפונית.  
קואורדינטות : ר"י N 135250-135000, ר"י E 160900-160600.  
גוש : 29524  
חלקה : 28

3. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :  
א. 5 דפי הוראות (להלן התקנון).  
ב. תשריט התכנית ערוך בקנה מידה 1:500.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. גבולות התכנית :

מסומנים בתשריט בקו כחול עבה.

5. שטח התכנית :

22.599 דונם.

6. תחולת התכנית :

---

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (להלן התשריט).

7. מטרות התכנית :

---

1. חלוקת מגרשים לרבות דרך בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א' (א) (1).
2. קביעת קוי בנין חדשים לפי סעיף 62 א' (א) (4).
3. שינוי גודל מגרש מינימלי מותר לבניה לפי סעיף 62 א' (א) (7).
4. שינוי חלוקת זכויות בין מגרש 25 למגרש 22 לפי סעיף 62 א' (א) (6).
5. שינוי הוראות בדבר שטח מכסימלי מותר בקומה בחלק מהמגרשים כמפורט בסעיף 10 להלן, לפי סעיף 62 א' (א) (5).
6. קביעת מבנים להריסה.

8. כפיפות לתכנית :

---

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לאבו גוש מ/מבמ/113 א'. במקרה של סתירה ביחס להוראות תכנית המתאר - יחולו הוראותיה של תכנית זו.

9. הוראות התכנית :

---

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור בדפי ההוראות ומכל המצוין בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במפורש במקרא).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית, תחול ההוראה המחמירה יותר.

10. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתכנית בצבע כחול הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות

הבאות :

כל ההוראות אשר בתכנית המתאר מס' מי/מ/113 א' לגבי איזור מגורים ב', פרט ליוצאים מהכלל כמפורט בטבלת שטחים וזכויות בניה שלהלן.

טבלת שטחים וזכויות בניה :

הערות	מרווחים מינימליים במ' : א. קדמי, ב' צדדי, ג' אחורי	מס' דירות בפכנה	מס' הבנים במגרש	אחיי בניה חירביים; חלקי (שרות)	אחיי בניה חירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים)	גובה צירובי של בנין במ'	מס' חירבי קומות בבנין	אחיי בניה חירביים בקומה משפח המגרש וכו'	שטח חצרי מגרש	אזור	
	א : 4 ב : 4 א ג : 4	1 א 2	1	12% לקומת סרתף לרבות ח' מדרגות	50%	9.0	2	25%	400 מ"ר או ע"פ קיים	מגורים ב'	מצב קיים
	א : 4 ב : 4 א ג : 4 (3)	1 א 2	1	12% לקומת סרתף לרבות ח' מדרגות	(1) 50%	9.0	2	(2) 25%	320 מ"ר או ע"פ קיים		מצב מוצע

(1) פרט לניוד זכויות בניה של 11% משטח המגרש : ממגרש מס' 25 למגרש מס' 22, כלומר

במגרש 25 סה"כ הזכויות : 39%, ובמגרש 22 סה"כ הזכויות : 61%.

(2) פרט למגרשים כלהלן : מס' 1 : 38%,

מס' 2 : 42%,

מס' 4 : 28%,

מס' 5 : 26%,

מס' 6 : 30%,

מס' 9 : 29%,

מס' 11 : 29%,

מס' 13 : 34%,

מס' 20 : 30%,

מס' 21 : 40%.

(3) פרט למגרשים כלהלן : מס' 1 : קדמי 3.40 מ', צדדי 2.75 מ'

מס' 2 : קדמי 0.70 מ', צדדי 3.50 מ', אחורי 3.75 מ'.

מס' 4 : קדמי 2.80 מ', צדדי 3.50 מ'.

מס' 5 : צדדי 3.60 מ'.

מס' 6 : צדדי 3.60 מ', אחורי 2.60 מ'.

מס' 7 : קדמי 3.45 מ'.

מס' 8 : צדדי 2.50 מ'.

מס' 9 : קדמי 2.00 מ', צדדי 2.60 מ'.

מס' 13 : קדמי 0, אחורי 3.40 מ'.

מס' 14 : צדדי 3.40 מ'.

מס' 18 : קדמי 2.10 מ'.

מס' 19 : קדמי 1.65 מ', אחורי 3.40 מ'.

מס' 20 : קדמי 2.85 מ'.

מס' 21 : קדמי 1.50 מ', אחורי 3.0 מ'.

מס' 22 : קדמי 2.80 מ', 0.

מס' 23 : קדמי 1.75 מ'.

מס' 24 : קדמי 0.90 מ', צדדי 2.60 מ'.

מס' 25 : צדדי 3.30 מ'.

11. תנאים למתן היתר בניה :

- א. פתרון כיוב בתאום עם משרד הבריאות.  
 ב. אישור רשות העתיקות.

12. תנועה וחניה :

- מספר החניות יקבע עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.  
 החניה תהיה בתחומי המגרשים.

13. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבנין במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. שיפוי הועדה :

- יזם התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין כל תשלום שהועדה המקומית הראל תחויב לשלם בעקבות אישור או ביצוע מתכנית זו לרבות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. להבטחת התחייבות זו יפקיד היזם בידי הועדה התחייבות לשביעות רצון הועדה.

15. תקופת הביצוע :

- תקופת הביצוע של התכנית תהיה של 3 שנים מתאריך אישור תכנית זו.

16. עתיקות :

1. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה, בניה ונטיות.  
 2. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

17. חתימות :

מנישה המקומית אבו גוש  
 הקטע :  
 ת"ז 5332895  
 המועצה המקומית אבו גוש

מנישה התכנית :  
 המועצה המקומית אבו גוש  
 ת"ז 5332895

עורך התכנית : א. קרישן, אדריכל ובונה ערים, ת"ז 068288604, רשיון מס' 9223,  
 קרישן אדריכלים, רח' אחד העם 98, תל אביב 65207.

**קרישן אדריכלים**

טח' אחד העם 98, תל-אביב 65207  
 טל. 5606297 פקס' 5601960

דצמבר 2002  
 יולי 2003  
 מרס 2004

הגן התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "הרצל"

צוואר תכנית מס' 407

התודה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
 בישיבה מס' 1004000 מיום 3.3.03  
 לאשר את התכנית.

יור' הועדה  
 מהנדס/ת הועדה

סמנכ"ל תכנון