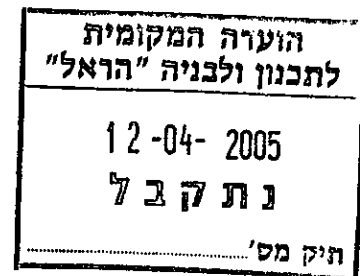


מבוא
לתכנית מספר הל/ מק/ 395
אבו גוש

בגין מצוקת הדיור במגרש מס' 16 ובמטרה לשיפור איכות החיים עקב הצפיפות הרבה בבית הקיים במגרש 16, מוגשת תכנית זו, כדי לפתור את בעיית הצפיפות ע"י העברת זכויות ממגרש 17 למגרש 16 (ראה טבלת מצב מוצע סעיף 14) וע"י כך לאזן את הצפיפות ולשפר איכות החיים במקום.



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי - "הראל"
תכנית מספר הל/מק/ 395
המהווה שינוי לתוכנית מספר מי/במ/ 113 א'

נפה: ירושלים

מחוז: ירושלים

מקום: אבו גוש

גוש: 29523

חלקות: 16, 17

מגיש התכנית: אנתיסר מחמד עלי ת.ז. 01005834 אבו גוש 16

בעל הקרקע: אנתיסר מחמד עלי ת.ז. 01005834 אבו גוש 16

המתכנן: אד' דניאל מטלון תרצה 24 רמת-גן טל': 03-6778366 מ.ר. 8484

תאריך: אוגוסט 2002

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר הל/מק/ 395 המהווה שינוי לתכנית מספר מ/במ/ 113 א'.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גיליון תשריט ערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט).
ג. נספח מנחה בלבד.
3. שטח התכנית: כ- 1806 מ"ר.
4. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית וקביעת הנחיות ומגבלות בניה:
א. שינוי בחלוקת שטחי הבניה לפי סעיף 62 א (א) (6).
ב. הגדלת מספר יחיד במגרש 16 ל- 6 יחיד. לפי סעיף 62 א (א) (8).
ג. שינוי בקווי בניין לפי המסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
ד. הגדלת מספר המבנים במגרש 16 עפ"י סעיף 62 א (א) (5) (9).
ה. הגדלת מספר הקומות משתיים לשלוש עפ"י סעיף 62 א (א) 9.
5. הוראות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מ/ במ/ 113 א' למעט השינויים לה שנקבעו בתכנית הל/מק/ 395 - זו.
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מספר מ/במ/ 113 א' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
7. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
8. היטל השבחה: הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה על פי הוראות חוק התכנון והבניה.
9. שיפוי הוועדה המקומית: מגיש התכנית מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי ע"פ הנוסח המקובל בוועדה.
9. דרכים: א. מיועדת לתנועת כלי רכב.
ב. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
ג. תותר העברת קווי ומתקני תשתית.
10. חניות: החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ התקן בעת מתן היתר הבניה.
11. מרחבים מוגנים: ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.
12. הנחיות כלליות לתשתית: א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
ב. ביוב: הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.

ג. חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטר	3.5 מטר
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטר	6 מטר

ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל כנייל בכל עת לפי הצורך.

13. תנאים למתן

היתר בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בק.מ. 1:100 כולל פריסת גדרות וקירות.
ב. הוצאת היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית תותנה באישור תכניות מפורטות ע"י רשויות התמרון.

14. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה:

טבלת מצב קיים:

איזור	מגרש מס'	שטח	%	הקפי בניה	קומות	קווי בניין
מגורים ב'	16	1279	50	640	2 ומרתף	כמסומן
מגורים ב'	17	527	50	263.50	2 ומרתף	כמסומן

טבלת מצב מוצע:

פרטים כלליים													
אזור	מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	היקפי בנייה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)					מס' קומות מירבי	קווי בניין			
				מטרות עיקריות		%	מטרות שרות		סה"כ עקרי + שרות		ק	צ	א
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע		מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
מגורים ב'	16	1279	6	-	750	58.64	-	70	820	3	כמסומן בתשריט		
מגורים ב'	17	527	1	-	217.96	41.36	100	30	347.96	3	כמסומן בתשריט		

15. תאריכי ושלבי

התכנית תבוצע מיד מיום אישורה.

ביצוע התכנית:

16. חתימות:

אשר מוסר

מגיש התכנית:

אינתיסר מחמד עלי ת.ז. 01005834 אבו גוש 16

אשר מוסר

בעל הקרקע:

אינתיסר מחמד עלי ת.ז. 01005834 אבו גוש 16

דניאל מטלון-אדריכל

רח' תרצה 24, רמ"ג 52364

טל' 03-6766541, 6778366

4-2005

המתכנן:

אדי דניאל מטלון תרצה 24 רמת-גן טל': 036778366 מ.ר. 8484

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
אשרור תכנית מס' 385/16
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
בשיבה מס' 40007 מיום 9.7.05
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה
מהנדס/ת הועדה
סמנכ"ל תכנון

אין האמצע
מאשר
מאשר
מאשר
מאשר