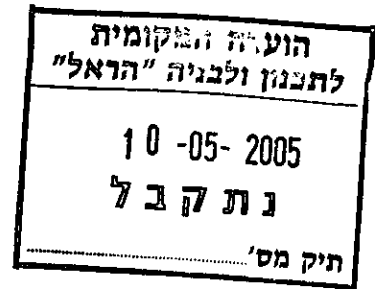


מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי "הראל"  
תכנית מספר הל/מק/ 480



תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

אבו גוש

תאריך : 15/10/04  
עדכון 01/01/05  
עדכון 11/04/05

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי "הראל"  
תכנית מספר הל/מק/ 480

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

נפה : ירושלים  
מחוז : ירושלים  
מקום : אבו גוש

מגיש התכנית : סלים יעקוב אברהים  
רחוב אלפול 5  
אבו גוש 90845

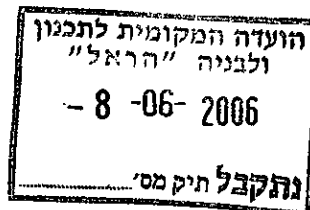
בעלי הקרקע :  
עבד דאוד מוחמד עבדסאל  
יעקוב דאוד מוחמד עבדסאלם  
מוחמד דאוד מוחמד עבדסאלם  
זחווה דאוד מוחמד עבדסאלם  
טרוואת דאוד מוחמד עבדסאלם  
רסמיה דאוד מוחמד עבדסאלם  
נעימה דאוד מוחמד עבדסאלם  
רשות הפתוח  
אבו גוש 90845

המתכנן : אלעמארה לתכנון ובניה  
דר" אדר' זוהדי אבו רקיה  
אדר' סלים קטאוי  
באקה אלגרביה 30100  
050.396693  
טלפקס - 04/6382760  
תאריך : 06/06/03

## מבוא

התכנית הנ"ל מוגשת לוועדת התכנון והבניה הראל על מנת להסדיר ולאשר את חלוקת המגרשים בין היורשים הרשומים בטאבו. כמו כן לאשר את החריגות הקיימות בשטח שהם: ( הערה: בית מגורים שמסומן בתשריט באות א הוא קיים משנות החמשים)

- א. שינוי בתוואי הדרך המאושרת ע"פ תכנית מתאר מס' מ/במ/113 א' ע"י אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א לחוק.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים ע"פ המסומן בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4).
- ד. תוספת קומה, סה"כ 3 קומות במגרש מס' 1 במקום 2 קומות לפי תכנית מ/במ/113 א' לפי סעיף 62 א (א) (5), במבנה המסומן בתשריט באות א'.
- ה. תוספת יחיד שלישית, לפי סעיף 62 א (א) (8), במגרש מס' 1, במבנה א'.



1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית הל/מק/ 480 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בחסכמת הבעלים. שינוי לתכנית מ/מבמ/113 א.

2. מסמכי התכנית:  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. (8) דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
ב. גליון תשריט ערוך בקניימ 1:250 (להלן התשריט).

3. שטח התכנית:  
2.146 דונם לפי מדידה

4. מקום התכנית:  
המקום: אבו גוש  
גוש: 29527  
חלקה: 27-28

5. מטרת התכנית:  
א. שינוי בתוואי הדרך המאושרת ע"פ תכנית מתאר-מס' מ/מבמ/113 א' ע"י אחוד וחלוקה בחסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א(א) (1) לחוק.  
ב. קביעת קווי בנין חדשים ע"פ המסומן בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4).  
ג. תוספת קומה, שה"כ 3 קומות במגרש מס' 1 במקום 2 קומות לפי תכנית מ/מבמ/113 א' לפי סעיף 62 א (א) (5), במבנה המסומן בתשריט באות א'.  
ד. תוספת יחיד שלישית, לפי סעיף 62 א (א) (8), במגרש מס' 1, במבנה א'.

6. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו מחוזה שינוי לתכנית מתאר מספר מ/מבמ/113 א' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

7. ציונים בתכנית:  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. חלוקת ורישום:  
א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ע"י וע"ח מגיש התכנית.

9. הפקעות לצרכי ציבור:  
השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 סעיף 188 א' ב'.

#### 10. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.  
לא יותן היתר כלשהוא אלא אם שולם הטל השבחה או שנותנה ערבות כחוק לתשלומו.

#### 11. שיפוי הועדה המקומית:

מגיש התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית בגין תביעות פיצויים ויחתום לשם כך על כתב שיפוי על פי הנוסח המקובל בועדה.

#### 12. חניות:

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

#### 13. מקלטים (מרחבים מוגנים):

ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

#### 14. 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 חיפוי | מרחק מציר קו |
|---|-----------------|--------------|
| קו חשמל מתח נמוך                              | 3 מטר           | 3.5 מטר      |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                       | 5 מטר           | 6 מטר        |
| קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                 | 20 מטר       |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)      |                 |              |

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 חשמל.

ה. קיימות בזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול ( להוציא גבול עם קו בנין 0.00 ) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

#### 15. תנאים למתן היתר בניה:

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש, לרבות פתרונות חניה בתחום המגרש.

ב. אישור רשות העתיקות.

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2399/0 "אבו גוש" י"פ : 4444 עמ' 39 מיום : 19/09/1996 ; הינן/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעילות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**16. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה :**

**טבלת מצב קיים :**

| הערות | מרווחים מינימליים במ' א.קדמי ב.צדדי ג.אחורי | מס' דירות במבנה | מס' מבנים במגרש | אחוזי בניה מירביים (חלקי שירות) | אחוזי בניה מירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים) | גובה של בנין במטרים | מס' מירבי של קומות בבנין | אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו | שטח מזערי של מגרש   | אזור                |
|-------|---|-----------------|-----------------|---------------------------------|---|---------------------|--------------------------|--|---------------------|---------------------|
|       | א. 4 מ' *<br>ב. 4 מ' או<br>ג. 4 מ'          | 1 או 2          | 1               | 12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות | 50 %  | 9.00                | 2 קומות                  | 25%                                    | 400 מ' או עפ"י קיים | אזור מגורים ב' כחול |

**טבלת מצב מוצע \_ אין שינוי בזכויות הבניה .**

| הערות | מרווחים מינימליים במ' א.קדמי ב.צדדי ג.אחורי | מס' דירות במבנה | מס' מבנים במגרש | אחוזי בניה מירביים (חלקי שירות) | אחוזי בניה מירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים) | גובה של בנין במטרים | מס' מירבי של קומות בבנין | אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו | שטח מזערי של מגרש   | אזור                |
|-------|---|-----------------|-----------------|---------------------------------|---|---------------------|--------------------------|--|---------------------|---------------------|
|       | כפי שקיים בתשריט                            | 3*              | 1               | 12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות | 50%   | 12                  | 3 קומות                  | 25%                                    | 400 מ' או עפ"י קיים | אזור מגורים ב' כחול |

\* מגרש מס' 1 3-יח"ד  
מגרש מס' 2 2-יח"ד

**17. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית:**

- התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.
- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י וע"ח, מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

**18. שיפוי הועדה המקומית:**

מגישי התכנית מתחייב לשפות את הועדה המקומית ויחתום לשם כך על יתר שיפוי הנוסח המוגש בוועדה.

## חתימות

### הבעלים:

עבד דאוד מוחמד עבדסאלם  
יעקוב דאוד מוחמד עבדסאלם  
מוחמד דאוד מוחמד עבדסאלם  
זחווה דאוד מוחמד עבדסאלם  
טרוואת דאוד מוחמד עבדסאלם  
רסמיה דאוד מוחמד עבדסאלם  
נעימה דאוד מוחמד עבדסאלם  
רשות הפתוח

רח' אלפול 5  
אבו גוש 90845

### מגיש התכנית:

סלים יעקוב אברהים  
רח' אלפול 15  
אבו גוש 90845

### המתכנן:

ד"ר אדריכל זוהדי אבו-רקיייה  
אלעמארה סלזו (בע"מ)  
ת.ד 200  
באקה אלגרביה 30100

### הרשות:

יו"ר התכנית  
מהנדס מועצה מקומית  
אבו גוש

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"  
הפקדת תכנית מס' 480/א  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 20050001 מיום 23.05  
להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה  
מקומית — עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.  
מהנדס/ת הועדה יו"ר הועדה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
אשור תכנית מס' 480/א  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 20050006 מיום 21.9.05  
לאשר את התכנית.  
מהנדס/ת הועדה יו"ר הועדה  
סמנכ"ל תכנון