

1009583

מס' תיק מס' 113/מ

תיק 113/מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
25-04-2006  
נתקבל תיק מס'

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי "הראל"  
תכנית מספר הל/מק/521

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

אבו גוש

תאריך : 26/12/05

מבוא

מטרת התכנית היא להכשיר בניה קיימת ולהתיר בניה של עד 3-יח"ד במבנה ועד שלושה מבנים במגרש, ע"י שינויים בהוראות אדריכליות והוראות שונות שבסמכות הועדה המקומית.

הערה: הדרך הכלולה בתכנית הופקעה ע"י הועדה המקומית.

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי "הראל"  
תכנית מספר הל/מק/521  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א'

**1 . שם התוכנית וחלות:**

תכנית זו תקרא הל/מק/521 שינוי לתוכנית מתאר מקומי מס' מי/במ/113 א' והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2 . מקום התוכנית:**

מחוז : ירושלים  
נפה : ירושלים  
מקום : אבו-גוש  
גוש : 29522  
חלקה : 14

**3 . שטח התוכנית :**

דונם לפי מדידה כ- 1.755 ד'

**4 . גבולות התוכנית :**

כמסומן בקו כחול בתשריט .

**5 . יוזם התוכנית :**

גאפק ג'יבר  
ת.ז 5370101  
רחוב השלום  
אבו-גוש 90845

**6 . בעל הקרקע :**

זהייה אחמד סלח  
ת.ז 00310672  
רחוב השלום  
אבו-גוש 90845

## 7. עורך התוכנית :

דר" אדר' אבורקייה זוהדי מסי רשיון 40281  
ת.ד 200  
באקה אלגרבייה  
מיקוד 30100  
טל - 5396693-050

## 8. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. (7) דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).  
ב. גליון תשריט ערוך בקני"מ 1:250 (להלן התשריט)

## 9. מטרת התכנית:

א. שינוי קווי בנין ע"פ המסומן בתשריט ולפי סעיף 62 א (א) (4) בחוק התכנון ובניה.  
ב. התרת הקמה עד שלושה מבנים במגרש לפי סעיף 62 א (א) (5) בחוק התכנון ובניה.  
ג. התרת הקמת עד 3 י"ח בכל מבנה (ס"ה 9 יח"ד), לפי סעיף 62 א (א) (8) בחוק התכנון ובניה .  
ד. תוספת קומה רבעית סה"כ 4 קומות, במקום 3 קומות לפי תכנית מ/במ/113 א' לפי סעיף 62 א (א) (6) בחוק התכנון ובניה .

## 10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מספר מ/במ/113 א' בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

## 11. ציונים בתכנית :

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## 12. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, בשטחים שיעודם לצרכי ציבור שהינם מקרקעי ישראל, זכות השימוש והחזקה ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה \_ 1965 סעיף 188 א' ב' .

## 13. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה .

## 14. שיפוי הועדה המקומית:

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

## 15. חניות:

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

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
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. קיימת 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 כני"ל בכל עת לפי הצורך.

#### 17. 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. רשות העתיקות:

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2400/0 "אבו גוש", י"פ: 4444 עמ"מ 40 מיום 19.09.1996 : 5922/0, "דיר אל-שיח", י"פ: 4444 עמ"מ 40 מיום: 19.09.1996; 2399/0 "אבו גוש" י"פ; 4444 עמוד 39 מיום: 19.09.1996, הינ/נס אתר/י עתיקות מוכרזים 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 פעולות 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 הבניה, 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.

מחיר

18. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה :

18.1

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. 4מ' * ב. 4מ' או 0 ג. 4מ'	2 או יותר	1	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	60%	9.0 11.0	2 או 3 קומות	30%	400מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ג' כתום

טבלת מצב מוצע :

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	מס' מגרש	אזור
	4מ' או לפי המסומן בתשריט'	3 (2)	3	12% לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות	60% (1)	11.00	4 קומות	30%	400מ' או עפ"י קיים	אזור מגורים ג' כתום

(1) ס"ה 9 יח"ד בכל המגרש ועד 3-יח"ד במבנה.

19. תאריכי ושלבי ביצוע התכנית :

א. התכנית תבוצע מידי מיום אישורה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
- 3 - 12 - 2006  
נתקבל תיק מס'

## חתימות:

### מגיש התכנית:

גאפק גיבר  
ת.ז. 5370101  
רחוב השלום  
אבו-גוש 90845

### בעל הקרקע:

זהייה אחמד סלח  
ת.ז. 00310672  
רחוב השלום  
אבו-גוש 90845

### המתכנן:

דר" אדרי אבורקיייה זוהדי מס' רשיון 281  
ת.ד. 200  
באקה אלגרבייה  
מיקוד 30100  
טל - 5396693-050

### הרשות:

כאף מתכנן 013/2006  
מ"מ 23/4/06

אהוד עמבר  
מהנדס מועצה מקומית  
אבו גוש

28/4/06

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
אשרור תכנית מס' אלק/ו 26  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 20060006 מיום 26.7.06  
לאשר את התכנית.  
מהנדס/ת הועדה \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_  
סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הראל"  
הפקדת תכנית מס' אלק/ו 26  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
בישיבה מס' 20060006 מיום 26.7.06  
להפקיד את התכנית בהיותה תמיכת שבסמכות הועדה  
מקומית - עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.  
מהנדס/ת הועדה \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

