

התורה ל'א'ר

1009638

ABG025

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מפורטת

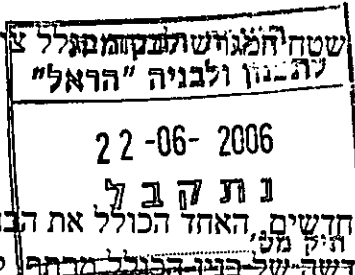
תכנית מס' הל/מק/524

שינוי לתכנית מפורטת מס' הל/מק/407,

"חלוקת מגרש 25 בחלקה 28 בגוש 29524 בהסכמה ושינוי קווי בנין"

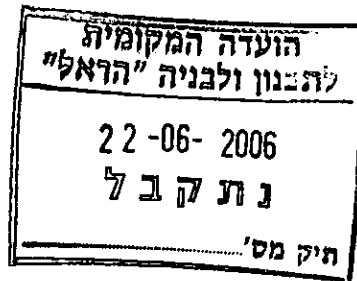
דף הסבר

במגרש 25 בחלקה 28 בגוש 29524, לא ניתן לנצל את שטחיה למגורים ולקומת מגלל צורתו של המגרש ובגלל קווי הבנין המאושרים.



מוצע לחלק בהסכמת הבעלים את המגרש לשני מגרשים חדשים, האחד הכולל את הבנין הקיים, והשני, הנמצא סמוך לרח' השלום, לנצל לבניה חדשה של בנין הכולל מרחב קומת קרקע של חנויות וקומה א' ובה יחידת דיור אחת, עם כניסת רכב לחניה בתוך המגרש מרחוב השלום, ותוך הקטנת קווי הבנין.

ABGO29524/28/25



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הראל
תכנית מפורטת
תכנית מס' הל/מק/524

שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א' ולתכנית מפורטת מס' הל/מק/407,
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

1. שם התכנית ומיקומה :

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' הל/מק/524, שינוי לתכנית המתאר מס' מי/במ/113 א' ולתכנית מפורטת מס' הל/מק/407, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- 1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית : 1.685 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית :

1.4.1 שם הישוב : אבו גוש,

שכונה : צפונית,

רחוב : השלום

1.4.2 גוש : 29524

חלק מחלקה 28

מגרש 25

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 635025 לבין 635100,

רוחב : בין 210600 לבין 210650,

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מגיש התכנית :

מוחמד ג'בר, ת"ז 027686013, כתובת : רח' ג'בר 25, אבו גוש,

טל' 050/2145334.

3. בעלי הנכס :

יורשי יוסף עבדול עזיז.

מצ"ב רשימת היורשים וחתימותיהם.

ג'בר עיסא, ת"ז 080463904, כתובת : רח' ג'בר 25, אבו גוש,

טל' 02/5346530.

4. עורך התכנית :

קרישן אדריכלים, על ידי קרישן אנדריי, אדריכל, ת"ז 068288604, רשיון

9223, רח' אחד העם 98, תל אביב 65207, טל' 03/5606257, פקס'

03/5601960.

5. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

5.1 מסמכי התכנית :

5.1.1 דפי הוראות בכתב, להלן : הוראות התכנית,

5.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250, להלן : התשריט,

5.1.3 נספחים :

- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100,
 ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקנ"מ 1:250.

5.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית
 ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות
 המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

5.3 מסמכי רקע נלווים :

דברי הסבר.

6. מטרות התכנית :

- 6.1 איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א' (א') (1) לחוק.
 6.2 שינוי קוי בנין לפי סעיף 62 א' (א') (4) לחוק.
 6.3 שינוי בהוראות אדריכליות לפי סעיף 62 א' (א') (5) לחוק.

7. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' מי/במ/113 א', וכן
 ההוראות שבתכנית מס' הל/מק/407. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות
 תכנית זו.

8. תכליות ושימושים :

8.1 איזור מגורים ב' :

השטח הצבוע בתכנית בצבע כחול הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו כל
 ההוראות שבתכנית המתאר מס' מי/במ/113 א' ובתכנית המפורטת מס' הל/מק/
 407 עבור איזור מגורים ב', למעט המפורט להלן בטבלת זכויות הבניה – מצב
 מוצע :

טבלת זכויות בניה :

מצב מאושר:

איזור	שטח מזערי של מגרש	אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו	מס' מירבי של קומות בבנין	גובה של בנין במ'	אחוזי בניה מירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה מירביים (חלקי שרות)	מס' מבנים במגרש	מס' דירות במבנה	מרווחים מינימליים במ': א' קדמי ב' צדדי ג' אחורי
מגורים ב'	400 מ"ר או ע"פ הקיים	25%	2	9	50%	12%	1	1 או 2	א' 4 ב' 4 או 0 ג' 4

מצב מוצע :

מרווחים מימליים במ': א' קדמי ב' צדדי ג' אחורי	מס' דירות במבנה	מס' מבנים במגרש	אחוזי בניה מירביים (חלקי שרות)	אחוזי בניה מירביים בכל הקומות (שימושים עיקריים)	גובה של בנין במ'	מס' מירבי של קומות בבנין	אחוזי בניה מירביים בקומה משטח מגרש נטו	שטח מזערי של מגרש	איזור
א' 3 ב' 2 ג' 2	1 או 2	1	12% למרתף לרבות ח' מדרגות	50%	9	2	25%	400 מ"ר	מגורים ב'

הערות לטבלה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

8.2 הוראות בינוי ופיתוח :

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן כבבנינים הסמוכים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

9. חניה :

9.1 החניה תהיה עילית ובמיקום כמצויין בנספח מס' 2.

9.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

10. תנאים למתן היתר בניה.

10.1 הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור הועדה המקומית.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות ותשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

10.2 תאום תשתיות עם מהנדס הרשות המקומית : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנין יעתיק, במידת

הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

11. הפקעות :

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב', מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוקצו לרשות המקומית עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

12. רישום, איחוד וחלוקה.

- 12.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 12.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

13. עתיקות :

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2400/0 "אבו ע'וש" י"פ 4444 עמ' 40 מיום 19/09/1996, 5922/0 "דיר-אל-שיח" י"פ 4444 עמ' 40 מיום 19/09/1996, 2399/0 "אבו גוש" י"פ 4444 עמ' 39 מיום 19/09/1996 הינו/נבם אתר/י עתיקות המוכרז/ים 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי 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 בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

14. תוקף התכנית.

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הראל"

אשרור תכנית מטיאל/גן/54

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 70060007 מיום 17.10.06
 לאשר את התכנית.

מהנדס/ת הועדה: יו"ר הועדה

פרטים :

בעלי הקרקע :

יורשי יוסוף עבדול עזיז,
 ראה רשימת שמות מצ"ב וחתימותיהם.

ג'בר עיסא, ת"ז 080463904, כתובת : רח' ג'בר 25, אבו גוש, טלפון : 02/5346530
 חתימה :



מגיש התכנית :

מוחמד ג'בר, ת"ז 027686013, כתובת : רח' ג'בר 25, אבו גוש, טלפון : 050/2145334
 חתימה :

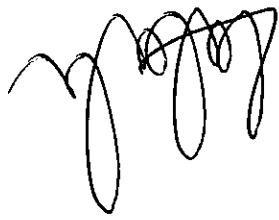


עורך התכנית :

קרישן אדריכלים, על ידי קרישן אנדריי, אדריכל, ת"ז 068288604, רשיון 9223,

רח' אחד העם 98, תל אביב 65207, טלפון 03/5606257, פקס' 03/5601960.

חתימה :



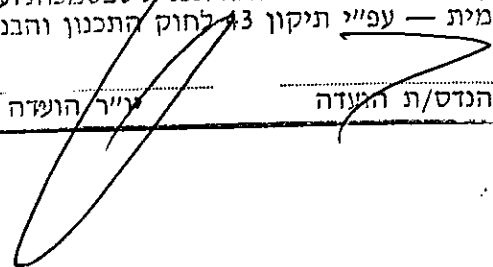
יוני 2005
 מרס 2006
 יוני 2006

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "הראל"

הפקדת תכנית מטיאל/גן/54

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 70060007 מיום 22.10.06
 להפקיד את התכנית בהיותה תכנית שבסמכות ועדה
 מקומית — עפ"י תיקון 13 לחוק התכנון והבניה.

מהנדס/ת הועדה: יו"ר הועדה



פרטים:

בעלי הקרקע:

יוסף עבדול עזיז, ת"ז : כתובת : ,טלפון : החתימה:

ג'בר עיסא, ת"ז : כתובת : ,טלפון : החתימה: 0804063904 רח' ג'בר 25 025346530

מגיש התכנית:

מוחמד ג'בר, ת"ז : כתובת : ,טלפון : החתימה: 027686013 רח' ג'בר 25 025346530

עורך התכנית:

קרישן אדריכלים, על ידי קרישן אנדריי, אדריכל, ת"ז 068288604, רשיון 9223,

רח' אחד העם 98, תל אביב 65207, טלפון 03/5606257, קו"ל 03/5601960.

קרישן אדריכלים
תל אביב 65207
רח' אחד העם 98, תל-אביב 65207
פקס 5601960

30917512	יורשי יוסף עבדל עזיז מוחמד אבו גוש
30917538	אסמאעיל יוסף ג'בר
20077154	אברהים יוסף ג'בר
35590333	וסיכה יוסף ג'בר
30917520	פטום יוסף ג'בר
80463707	עיסה יוסף ג'בר
80465735	יורשי עבדל עזיז יוסף ג'בר
80465727	אנעאם עבדל עזיז ג'בר
80465718	נוחא עבדל עזיז ג'בר
80465709	עאידה עבדל עזיז אברהים
80465703	היגר דיב ג'בר
80465701	יוסף עבדל עזיז ג'בר
80465700	יעקוב עבדל עזיז ג'בר
80465702	שאדיה עבדל עזיז ג'בר
80465706	נאדיה עבדל עזיז ג'בר

יוני 2005