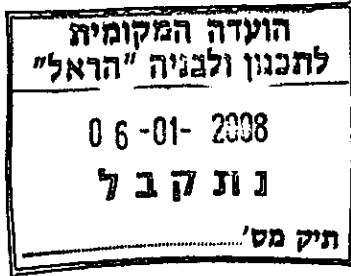


201

ABGOSAL4

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי "הראל"



תכנית מפורטת מס' הל / מק / 463  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,  
שינוי לתכנית מתאר מס' מי / במ / 113 א'.

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא :

תכנית מקומית מס' הל / מק / 463, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי לתכנית מתאר מס' מי / במ / 113 א'.

2. מקום התכנית :

ירושלים,	מחוז :
הראל,	מרחב תכנון מקומי :
אבו גוש,	ישוב :
צפונית,	שכונה :
ג'בר,	רחוב :
6	מס' :
ר"י אורך 635425-635275	קואורדינטות :
ר"י רחב 210400-210475.	
29522,	גוש :
10, 15, 22.	חלקות :

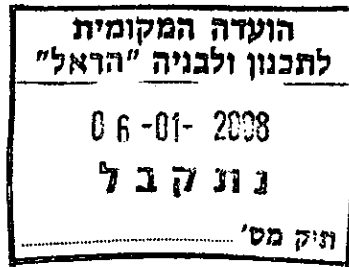
3. עורך התכנית :

קרישן אדריכלים על ידי א. קרישן, אדריכל ובונה ערים,  
ת"ז 068288604, רשיון מס' 9223,  
רח' אחד העם 98, תל אביב 65207,  
טל' 03/5606257, פקס' 03/5601960.

4. מגיש התכנית :

סלים עלי סאלח ג'בר, ת"ז 35590017

ABGOSALS



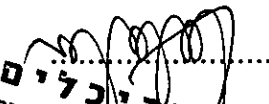
תכנית מפורטת מס' הל/מק/463.

דברי הסבר לתכנית.

1. שתי החלקות הכלולות בתכנית המוצעת : 10, 15 בגוש 29522, נמצאות בבעלות מר סלים ג'בר.
2. חלקה 22 נמצאת בבעלות מדינת ישראל.
3. התכנית מציעה לאחד את 2 החלקות : 10, 15 ולחלק אותן, כלהלן :  
את חלקה 15 ל – 4 מגרשים לבניה למגורים באיזור מגורים ג', ולמגרש אחד לשטח עם זכות מעבר.  
את חלקה 10 ל – 3 מגרשים לבניה למגורים באיזור מגורים ג' ומגרש אחד לשטח עם זכות מעבר.
4. כמו כן לשנות יעוד לחלקה 22 לדרך.
5. התכנית המוצעת תביא ללגליזציה של בנין המגורים הקיים בחלקה 15.
6. השטחים עם זכות מעבר המוצעים מבטיחים גישת רכב לכל אחד מהמגרשים החדשים המוצעים.
7. הבינוי המוצע מתחשב בעצי הזית העתיקים הקיימים בשטח.
8. התכנית בסמכות הועדה המקומית.

א. קרישן, אדריכל

חתימה :

  
קרישן אדריכלים  
רח' אחד העם 98, תל-אביב 65207  
טל. 5606257 פקס' 5601960

תאריך : 23/12/07

5. בעלי הקרקע :

פרטיים :

זריפה אחמד סעאדאת ג'בר, ת"ז 35612340,  
סלים עלי סאלח ג'בר, ת"ז 35590017  
עיסא עלי סאלח אבו גוש,  
ווליד עלי סאלח אבו גוש,  
ח'מיס עלי סאלח אבו גוש,  
סלמא עלי סאלח ג'בר, ת"ז 35612357,  
עדילה עלי סאלח ג'בר, ת"ז 31126501,  
פאטמה עלי סאלח עותמאן, ת"ז 35590033,  
סוהילה עלי סאלח אבו גוש.

מינהל מקרקעי ישראל.

6. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

- א. 6 דפי הוראות (להלן התקנון),
  - ב. תשריט התכנית בקנ"מ 1:500.
  - ג. תכנית בינוי – מנחה בלבד.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

7. גבולות התכנית :

מסומנים בתשריט בקו כחול עבה.

8. שטח התכנית :

כ – 6.445 דונם.

9. מטרות התכנית :

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
2. הגדלת שטחים שנקבעו לדרכים על ידי שינוי יעוד ממגורים לדרך לפי סעיף 62 א' (א) (3) לחוק.
3. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

Handwritten notes in Arabic script, including the name 'Zurifa Ahmad Saadath' and other illegible text.

10. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לאבו גוש מס' מי/במ/113 א'.  
במקרה של סתירה ביחס להוראות תכנית המתאר – יחולו הוראותיה של תכנית זו.

11. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.  
בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין במסמכים המחייבים.  
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים ובתוכם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

12. איזור מגורים ג' :

השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום הוא איזור מגורים ג' וחלות עליו כל ההוראות שבתכנית המתאר מס' מי/במ/113 א' עבור איזור מגורים ג'.

13. שטח עם זיקת הנאה.

השטח המסומן בקווים אלכסוניים שחורים ישמש לזיקת הנאה לציבור.

14. מבנה להריסה :

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית.

15. תנאים למתן היתר בניה :

א. פתרון ביוב בתאום עם משרד הבריאות.

ב. 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/נם 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 על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מזגמית, 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 בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ג. אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת הכוללת מפלסים סופיים, פיתוח המגרש לרבות גינון ונטיעות, טיפוח חזיתות, מיקום החניות, דרכי גישה.
- ד. אישור מהנדס הועדה המקומית לביצוע כל עבודות התשתית יהיה תנאי למתן טופס 4.

#### 16. תנועה וחניה :

---

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

#### 17. 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.

18. 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 כתב שיפוי לשביעות רצון הועדה.

19. חלוקה חדשה :

---

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים. לצורך רישום תותר סטיה של עד 3% משטחי המגרשים המפורטים בטבלת השטחים.
- ב. החלוקה והרישום יבוצעו על ידי ועל חשבון מגישי התכנית.

20. הפקעה :

---

זכות ההחזקה והשימוש במקרקעין שיעודם צרכי ציבור שהם מקרקעי ישראל תופקע על ידי הועדה המקומית ותרשם על שם הרשות המקומית. מקרקעין שיעודם צרכי ציבור ושאינם מקרקעי ישראל יופקעו כחוק.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"  
 אשר תכנית מס' 561/2007  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה  
 בשיבה מס' 590/2007 מיום 29.08.07  
 לאשר את התכנית.  
 מו"ד/ת הועדה \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

21. חתימות:

בעלי הקרקע:

פרטיים:

זריפה אחמד סעאדאת ג'בר, ת"ז 35612340

סלים עלי סאלח ג'בר, ת"ז 35590017

עיסא עלי סאלח אבו גוש,

ווליד עלי סאלח אבו גוש,

ח'מיס עלי סאלח אבו גוש,

סלמא עלי סאלח ג'בר, ת"ז 35612357

עדילה עלי סאלח ג'בר, ת"ז 31126501

פאטמה עלי סאלח עותמאן, ת"ז 35590033

סוהילה עלי סאלח אבו גוש.

מינהל מקרקעי ישראל.

יוזם ומגיש התכנית:

סלים עלי סאלח ג'בר, ת"ז 35590017

עורך התכנית:

קרישן אדריכלים ע"י א. קרישן, אדריכל ובונה ערים,

ת"ז 068288604, רשיון מס' 9223,

רח' אחד העם 98, תל אביב 65207,

טל' 03/5606257, פקס' 03/5601960.

ינואר 2006.

פברואר 2007

Handwritten notes in Arabic script, including names like "Zurifa Ahmad Saadath" and "Salim Ali Salih".

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שמו תהיה כפופה  
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר  
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עלו הסכם מתאים  
 בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח  
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
 06-01-2008  
 בין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כשהן בשטח, ו/או  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
 פמ"י - מחוז ירושלים

**קרישן אדריכלים**  
 רח' אחד העם 98, תל-אביב 65207  
 טל. 5606257 פקס' 5601960