

הועדה המקומית לתכנון
ולבניה "הראל"
- 8. 03. 2009
נ ת ק ב ל

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מפורטת מס' הל/מק/422
המהווה תכנית איחוד וחלוקה בלא הסכמת בעלים
ושינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מי/במ/113 א

אבו-גוש



תאריך עריכת המסמך 15.6.2003
תאריך עדכון : 8.2.2009

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מסי הל/מק/422 (להלן: התכנית), המהווה תכנית איחוד וחלוקה בלא הסכמת בעלים ושינוי לתכנית מתאר מקומית מסי מי/במ/113 א.
- 2. מקום התכנית:** מחוז: ירושלים
נפה: ירושלים
כפר: אבו-גוש
גוש: 29527
חלקה: 14
הכל על-פי הגבולות המסומנים בקו כחול.
- 3. שטח התכנית:** 6,391 מ"ר.
- 4. ציונים בתשריט:** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 5. בעל הקרקע:**
- | | |
|----------------|---|
| ת.ז. 6534265 | גולובנציץ אסתר |
| ת.ז. 84965 | גולובנציץ אהרון |
| ת.ז. 84969 | גולובנציץ יעקב |
| ת.ז. 84967 | גולובנציץ שלמה |
| ת.ז. 12697207 | בורר הלן ב. |
| ת.ז. 13894050 | אייכנשטיין רות ה.
טבק יעקב מ.
גודמן יהודית
אונגר רות |
| דרכון 50075750 | טרגין סוזן ס. |
| דרכון 63286446 | גריי רחל ח. |
| דרכון 50870814 | שבח שרה ר. |
| ת.ז. 023264351 | יוסף עותמאן עלי |
| ת.ז. 040075327 | יוסף עותמאן מוחמד |
| ת.ז. 059505313 | איברהים סאלח אסמהין |
- 6. יוזם התכנית:**
- | | |
|----------------|------------------|
| ת.ז. 023264351 | יוסף עותמן עלי |
| ת.ז. 040075327 | יוסף עותמן מוחמד |
- רחוב השיכון 15 אבו גוש 90845
טל. 057-736014
- 7. המתכנן:** אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' יואל 5, תל-אביב 62595
טל. 03-6040190
פקס: 03-5444783
- 8. מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
- 9. מטרת התכנית:**
1. חלוקה בלא הסכמת בעלים ל-6 מגרשי בניה ביעוד אזור מגורים ב' ולדרך מאושרת.
 2. שינוי קוי בנין במגרשי הבניה מ-4.0 מ' מכל צד ל-3.0 מ' מכל צד למעט קו בנין קדמי במגרשים חדשים מסי 1, 2 ו-3 שיישאר 4.0 מ'.
 3. קביעת זיקת הנאה במגרשים 4A, 5A, 6A, ו-8.
 4. ביטול מיגבלת שטח בניה של עד 25% בניה בקומה.
 5. שינוי גובה בנין מ-9.0 מ' ל-11.5 מ'.

10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן חלות ההוראות שבתכנית הל/מק/422 זו.

11. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות פחות, אלא אם כן נאמר אחרת.

12. אזור מגורים ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב' וחלות עליו הוראות תכנית המתאר וכן ההוראות הבאות:

א. במגרשים מס' 1-6 תותר הקמת מבנה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. קווי הבנין יהיו: קדמי - 4.0 מ' במגרשים מס' 1, 2 ו-3, ו-3.0 מ' במגרשים מס' 4, 5 ו-6; צדדי - 3.0 מ'; אחורי - 3.0 מ'.

מצב קיים:

קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
4 מ'	4 מ'	4 מ'

מצב מוצע:

קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
(*) 3 מ' או 4.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'

(*) לפי המסומן בתשריט, ובסעיף מס' 12'א' לעיל.

ב. לגבי אחוזי הבניה, למעט אחוזי הבניה המותרים בקומה; השימושים המותרים; מס' הקומות; מס' הבנינים ומס' הדירות במגרש - ימשיכו לחול ההוראות תכנית המתאר. מבוטלת מיגבלת אחוזי הבניה המותרים בקומה. שטח בניה מירבי - כמפורט להלן בטבלת שטחי הבניה.

מצב קיים:

סה"כ ב-%	סה"כ במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי	
		במ"ר	ב-%	במ"ר	ב-%
62	3,687.14	713.64	12	2,973.50	50

מצב מוצע:

סה"כ ב-%	סה"כ במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי		שטח במ"ר	
		במ"ר	ב-%	במ"ר	ב-%		
62	569.78	110.28	12	459.50	50	919	מגרש מס' 1
62	569.78	110.28	12	459.50	50	919	מגרש מס' 2
62	793.60	153.60	12	640	50	1,280	מגרש מס' 3
62	531.96	102.96	12	429	50	858	מגרש מס' 4
62	531.96	102.96	12	429	50	858	מגרש מס' 5
62	531.96	102.96	12	429	50	858	מגרש מס' 6
62	37.82	7.32	12	30.5	50	61	מגרש מס' 4A
62	37.82	7.32	12	30.5	50	61	מגרש מס' 5A
62	37.82	7.32	12	30.5	50	61	מגרש מס' 6A
-	-	-	-	-	-	444	מגרש מס' 7
62	44.64	8.64	12	36	50	72	מגרש מס' 8
62	3,687.14	713.64	12	2,973.50	50% נ-5,947 מ"ר	6,391	סה"כ

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדר מדרגות וכל שטחי השירות האחרים למעט חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן, מיקלט ומרחב מוגן בהתאם לתקנות.

- ג. שטח הבניה במגרש חדש מס' 4 יהיה השטח המתקבל מחיבור שטחי הבניה במגרשים חדשים 4 ו-4A ושליש משטח הבניה במגרש חדש מס' 8.
- ד. שטח הבניה במגרש חדש מס' 5 יהיה השטח המתקבל מחיבור שטחי הבניה במגרשים חדשים מס' 5 ו-A5 ושליש משטח הבניה במגרש חדש מס' 8.
- ה. שטח הבניה במגרש חדש מס' 6 יהיה השטח המתקבל מחיבור שטחי הבניה במגרשים חדשים מס' 6 ו-A6 ושליש משטח הבניה במגרש חדש מס' 8.
- ו. בשטח מגרשים חדשים מס' 4A, 5A, 6A ו-8 תהיה זיקת מעבר הדדית לבעלי מגרשים אלה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 4, 5 ו-6 יהיה רישום זיקת המעבר - כמסומן בתשריט.
- ח. מספר קומות מותר - 2+מרתף.
- ט. גובה בנין מותר - 11.50 מ'.
- י. תנאי למתן היתר בניה - אישור רשות העתיקות.

13. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח הרחבת-דרך מאושרת.

14. חניה: מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן ובתחום המגרשים.

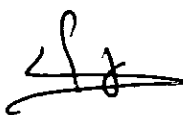
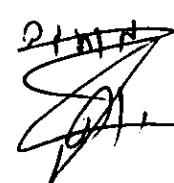
15. בצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם מפת חלוקה לצרכי רישום עפ"י תכנית זו והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית יעביר יו"ר הועדה המקומית העתק התכנית על תשריטה כשהוא חתום על ידיו ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או, שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. חתימות:

בעל הקרקע:

ע. ג. י. א. (ע)
 ע. ג. י. א. ז. ו. ח. ט.
 ע. ג. י. א. י. כ.

יוזם התכנית:

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

אשור תכנית מס' א/א/ק/224

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בשיבה מס' 300800 מיום 16.4.88
 לאשר את התכנית.

מנהל/ת הועדה
 יו"ר הועדה

המתכנן:

אלרם שחר
 אדריכל ומתכנן ערים
 רחוב יואל 5 ת"א 62595
 טל. 03-6040198
 פקס. 03-5444783