

5898 כסו

ש"ד זמנים
המנו מחוז יהודה
16-11-2009
נתקבל

דף הסבר לתוכנית מס' - הל / מק / 372

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
30.05.2010
נתקבל

הבקשה באה כדי להסדיר מצב של איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כאשר הבקשה היא.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
12-1-10
נתקבל
תיק מס'

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ב. קביעת גובה 0.00.

ג. שינוי קווי בנין מותרים.

ד. קביעת זיקת הנאה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
26-12-2001
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' הל / מק / 372

בעלי הקרקע:

א. גאבר מוחמד

כתובת: רח' הדול ב

טלפון: 053-467878

ת.ז. 03091662

ב. גאבר אחמד

כתובת: רח' גאבר 8

טלפון: 050-294416

ת.ז. 050869486

ג. גאבר עבדאללא

כתובת: רח' גאבר 8

טלפון: 051-316123

יוזם ומגיש התוכנית:

גאבר עבדאללא

כתובת: רח' גאבר 8

טלפון: 051-316123

ת.ז. 056252018

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

המהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
שינוי לתכנית מתאר מקומית ומ'י/במ/113 א'

תקנון

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' הל / מק / 372 שינוי לתכנית מתאר מס' מי/במ/113 א' בכפר אבו-גוש.
 2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 250: 1. (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 250: 1. (להלן: נספח מ' 1) מנחה בלבד. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 3. גבולות התכנית: הקו הכתול בתשריט הוא גבול התכנית.
 4. שטח התכנית: כ- 5175 מ"ר
 5. רשות העתיקות:
 - א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות תל קרית יערים, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1091 מיום: 18.5.64).
 - ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי חריסה, החפירה ובניה.
 - ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מזקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודה.אישורי רשות העתיקות ניתנים ע"פ חוק העתיקות התשל"ח-1978 והם לא מהווים אישור על-פי כל חוק אחר, לדבות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
 6. מקום התכנית: כפר אבו-גוש, מתחם מס' 3, גוש מס': 29545, חלקה: 27 (ח')
- בין קוארדינטות רוחב 135/250 ו-135/400
ובין קוארדינטות אורך 159/735 ו-159/790

7. ציונים בתשריט: כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
8. מטרות התכנית:
- א. חלוקה חדשה לפי התשריט המהווה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת גובה מפלסי 0.00.
- ג. שינוי קווי בניין.
9. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מי/ במ / 113 א' (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית זו.
10. שיפוי: מגיש התכנית מתחייב לשפות הוועדה המקומית ויחתום על כתבשיפוי בנוסח המקובל בוועדה.
11. גובה 0.00: למרות האמור בסעיף 8 מותר לסטות מגובה ה - 0.00 המסומן בתכנית, ב 0.50 מטר, הן כלפי מטה והן כלפי מעלה.
12. הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות בכל האמור ומכל המצויין הן בדפי הוראות התוכנית והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מסומנים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
13. תנאי למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח, למגרש נשוא הבקשה להיתר בנייה והכבישים הגובלים זו, לאישור הוועדה המקומית.
14. איזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול, הוא איזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מגורים ב'.

15. זיקת הנאה:

- זיקת הנאה כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים.
 א. זכות למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתית לכל בעלי המגרשים.
 ב. זכות המעבר תירשם בלשכת רשם המקרקעין, ע"ש הבעלים בתחום התכנית.

16. דרך:

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

17. הפקעה:

- א. שטחים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש המועצה המקומית אבו-גוש כשהם פנויים מכל גדר מבנה וחפץ.
 ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

18. תכנית איחוד וחלוקה: 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 אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם המקרקעין. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

לצורך ביצוע חלוקה חדשה, ניתן יהיה כשלב ביניים למדוד את כל שטח החלקות, לרבות חלקי החלקות, שמחוץ לגבולות התכנית. בשלב הרישום יוצאו חלקי חלוקות אלה מחוץ לגבולות התכנית.

19. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים.

מס' חלקה	ייעוד	היקפי בנייה מרביים %		סה"כ שטחי בנייה מותרים עיקרים + שרות	מס' קומות מרביים	מס' מכנים	קווי בניין
		עיקרי	שרות				
27	מגורים ב'	עיקרי	שרות				קדמי-אחורי-צדדי
		50%	12%	62%	2 ועוד מרתף	1	4 - 4 - 4

טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

קווי בניין			מס' מבנים	מס' קומות מורביים	סה"כ שטחי בניה מותרים ע+ש	היקפי בניה מריביים ב- %		ייעוד	מס' מגרש	מס' חלקה
צדדי	אחורי	קדמי				שרות	עיקרי			
						מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
4	4	4	1	2' עו"ד מרתף	62%		12%		50%	27 מגורים ב'

20. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בסיפרי האחזזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. אנטנות, שלויזיה: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמת רדיו של הנטנה נוספת כל שהיא.

22. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

23. תשתית: מגישי התכנית אחראים לתקן על חשבונם בלבד; כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה, כתנאי למתן היתר בנייה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

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

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"
 אשור תכנית מס' 372/372
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 20020002 מיום 22.5.01
 לאשר את התכנית.
 מנהל/ת הועדה _____
 יו"ר הועדה _____
 סמנכ"ל תכנון _____

א. בעלי הקרקע.

1. מוחמד גאבר
 רח' הדולוב
 ת.ז. 03091662

חתימה: משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית

24.06.2001

נתקבל

תיק מס' _____

2. אחמד גאבר
 רח' גאבר 8
 ת.ז. 050869486

חתימה: ל.ב.כ.א.מ.ע.ג.ב.ש.י.ך

3. עבדאללא גאבר
 רח' גאבר 8
 ת.ז. 056252018

אשור 372/372
 החליטה
 22.5.01

חתימה: _____

חתימה: _____

ב. יזום התכנית: עבדאללא גאבר
 רח' גאבר 8
 ת.ז. 056252018

חתימה: _____

ג. המתכנן: מוחמד עותמאן
 רח' מעלה החמשה 9
 ת.ז. 053810420

חתימה: _____
 מוחמד עותמאן
 רח' מעלה החמשה 9
 ת.ז. 053810420

ד. תאריך: 2/10/01

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
 הו"רה המקומית לתכנון ולבניה
 "הראל"
 הפקדת תכנית מס' 372/372
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה
 בישיבה מס' 20010005 מיום 17.10.01
 להפקיד את התכנית בהיוונה תכנית שבטמכות ועדה
 מקומית - עפ"י ותיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
 מנהל/ת הועדה _____
 יו"ר הועדה _____