

מב"ת 2006
 לניהול והנהלה "הראל"
 11-11-2009
 תיק מס' 13:1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הפנייה
אשר

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/575

שם תוכנית: אסמעיל עותמאן

מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: הראל
 סוג תוכנית: מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" אשור תכנית מס' 103/10 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בישיבה מס' 2100010 מיום 10.3.09 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה: _____ מהנדס/ת הועדה: _____</p>	<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 הועדה הירוקה לתכנון ולבניה "הראל" 106.09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה ביום 10.6.09 מס' 10090004 לאשר את התכנית תוך מתן עיבוד מכות הועדה מקומית – מס' 103/10 לתכנון והבניה. יו"ר הועדה: _____ מהנדס/ת הועדה: _____</p>
Empty cell	Empty cell
Empty cell	Empty cell

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר אבו-גוש מי/במ/113 א' באיזור מגורים ג'.
התכנית מציעה חלוקת חלקה מס' 34 לשני מגרשים והקטנת קווי בניין.
מגיש התכנית הוא הבעל במגרש מוצע מס' 34/1.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אסמעיל עותמאן</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>הל/מק/575</p>	<p>מספר התוכנית</p>			
<p>1.247 ד'</p>		<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>	
<p>• הגשה</p>	<p>שלב</p>	<p>מהדורות</p>	<p>1.3</p>	
<p>2</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>			
<p>7-3-09</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>			
<p>• תוכנית מפורטת מקומית</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>סיווג התוכנית</p>	<p>1.4</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>			
<p>• ועדה מקומית</p>				
<p>לפי סעיף 62 א (א)(1). ולפי סעיף 62 א (א) (4).</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>			
<p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>			
<p>• איחוד וחלוקה בהסכמה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>			
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>			

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל
- קואורדינטה X 634/825
קואורדינטה Y 210/700
- 1.5.2 תיאור מקום רח' התמר אבוגוש
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אבו-גוש
- התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אבו גוש
- שכונה ל.ר.
רחוב הואדי
מספר בית 68

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29525	מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4/2/1993	י.פ. 4082		• שינוי	מ/במ/113א

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית הראל	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	5.11.08	ל.ר.	16	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית הראל	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	5.11.08	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית הראל	דר" אדרי זוהדי אבו רקיה	5.11.08	1	ל.ר.	1:100	מנחה	תכנית בניוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			052-5071708	רחוב הוואדי 68 אבו-גוש			53810651	אסמאעיל עארף עותמאן		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			052-5071708	רחוב הוואדי 68 אבו-גוש			53810651	אסמאעיל עארף עותמאן		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			052-5071708	רחוב הוואדי 68 אבו-גוש			3/112545	עארף מחמוד אבו-גוש		
							53810651	איסמאעיל עותמאן		
							53809901	פאדייה עותמאן		
							53718649	אומייה עותמאן		
							3559031	מייה תי' עותמאן		
							53780783	אמין עותמאן		
							54470810	עומר עותמאן		
							56251598	חליל עותמאן		
							57036410	עבד אלחכים עותמאן		
							56254162	עותמאן		
							59508556	עבד חמיד עותמאן		
								יעקוב תי' עותמאן		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי	ד"ר אדר' / ד"ר אדר' / זוהדי אבו-רקייה	אדריכל
185ד.ת	04-6381638	050-5396693	050-5396693	ת.ד. 185 מייסר 38815		40281	057546137					

1.8 נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר	ל.ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים ושינוי קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. איחוד וחלוק בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1).
ב. שינוי קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט ולפי סעיף 62 א (א) (4).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		714.24	0.00	714.24	מ"ר	מגורים ג'
		4	4	4	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'3	34/1	
מגורים א'3	34/2	
דרך	34/3	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים א'
	א. מגורים. ב. משפחתונים. ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בשכונה. ד. קליניקות.
4.1.2	הוראות
א.	מיועד להקמת בנייני מגורים, עד ארבע יח"ד, בני שתי קומות על קומת מרתף

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	קדמי							מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי			
3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	11.00	6	2	40%	72.00	304.56	50.76	253.80	423.00	34/1	מגורים 3A
הקיים בתשריט עי"פ	הקיים בתשריט עי"פ	הקיים בתשריט עי"פ	הקיים בתשריט עי"פ	הקיים בתשריט עי"פ	11.00	6	3	40%	72.00	409.68	68.28	341.40	569.00	34/2	מגורים 3A

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסואה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

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

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, השטחים שיעודם לצרכי ציבור שהינם מקרקעי ישראל, זכות השימוש והחזקה ירשמו על שם הרשות המקומית.

רשום בספרי המקרקעין יערך ע, וע"ח מגיש התכנית.

6.5 שיפוי הועדה המקומית

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

6.6 מקלטים (מרחבים מוגנים)

ייבנו מרחבים מוגנים דירתיים ומרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

6.7 הנחיות כלליות לתשתית

א. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
 ב. ביוב: הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
 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 כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

6.8 . 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. תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש יהיה תאום הבניין לתקנות התכנון והבניה ותאום העיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה.

ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
ה. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו.

6.9 . רשות העתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח – 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להספיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.10 . פסולת בנין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

7 . ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו שלוש שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי וכשפחה	
05.11.08	<i>אוסמיה זולטין</i>		53810651	אסמאעיל עותמאן	מגיש התכנית
05.11.08	<i>אוסמיה זולטין</i>		53810651	אסמאעיל עותמאן	יזם בפועל
05.11.08	<i>עמרה אבוגש</i>	ומעצה מקומית אבוגש	5450556 057546137	מאריך נחמד אבו-גוש אסמאעיל עותמאן סמירה עותמאן אופיה עותמאן פירה ח' עותמאן המין עותמאן עויה עותמאן חיל עותמאן עבר אלחכים עותמאן עבר חמיד עותמאן "עבור עותמאן" דר" אדר' זוהדי אבו רקיה	בעלי עניין בקרע
05.11.08	<i>זוהדי אבו רקיה</i>	משרד להנדסת בניין ואדריכלות די"ר אדריכל זוהדי אבו רקיה 050-5396693	057546137	זוהדי אבו רקיה	עורך התכנית

*בגלל כך יקבל רקע בקי בן
אבו זולטין - אלוהי אבו רקיה*