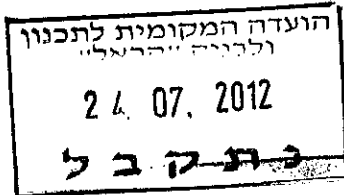


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' הל/מק/278/א'

אבו גוש, גוש 29533 חלקה 4, חלוקה.



מחוז: ירושלים
 מרחב תכנון מקומי: הראל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה—1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"</p> <p>אשור תכנית מס' הל/מק/278/א'</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל" החליטה בשיבה מס' 2012000 מיום 25.1.12 לאשר את התכנית.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר הועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מגיש התוכנית מר' נפתלי פינדר בשם משפחת פינדר שהינה בעלים רשומים של חלק מחלקה 4 בגוש 29533 באבו-גוש.
קיימים עוד תשעה בעלים רשומים של יתרת החלקים בנכס. מטרת התכנית היא הפרדה בעין/ פירוק שותפות של הבעלות על החלקה, באמצעות הכנת תוכנית חלוקה שלא בהסכמה כך שחלקו של המגיש יוגדר כתא שטח שירשם בנפרד בספרי המקרקעין.
כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור הופקעו כחוק ע"י הרשות המקומית לפי תוכנית מתאר מי/במ/113 א' כולל סעיפים 7-5, 19.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>אבו גוש, גוש 29533 חלקה 4, חלוקה.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>הל/ מק/ 278 / א'</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>39237 מי"ר</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	<p>מספר מהדורה בשלב 1</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>14-8-2011</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית. • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מקומית • 62 א(א) סעיף קטן 1 • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

קואורדינטה X 634450
 קואורדינטה Y 210750

1.5.2 תיאור מקום אבו גוש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה

רחוב תמר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29533	• מוסדר	• חלק מהגוש	4	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/113 א'	מגרשים המיועדים לצורכי ציבור ללא מספר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4/2/1993	4082	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הל/במ/113 אי ממושיכות לחול.	• שינוי	הל/במ/113 אי

(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 עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		שלמה רובל	15/4/2010		28			• מחייב	נספח איחוד וחלוקה
		אבנר מלכוב	14/8/2011		19			מחייב	הוראות התוכנית
		אבנר מלכוב	14/8/2011	1			1: 500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיריטים.

14/08/2011

עמוד 6 מתוך 12

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

1.8.1 מגיש התכנית

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	נוש' חלקה(י)
נסתלי פינדל	שם פרטי ומשפחה	0713052	רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד	בית ון 36 ירושלים 96427	02-6424485		02-6513187		

1.8.2 יזם במועל

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	שם פרטי ומשפחה		רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שם פרטי ומשפחה		רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	שם פרטי ומשפחה		רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד					
מורד	שם פרטי ומשפחה		רישון	רשות מקומית	מס' תאגיד					

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרבות, ומהעמוד הבא היא לאורד. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

14/08/2011

עמוד 7 מתוך 12

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

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**

חלוקת שטח בין בעלים רשומים ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

חלוקת חלקה 4 בגוש 29533 ללא הסכמה בין הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

דונם	39.237	סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	13595		0	13595	מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
	1072		0	1072	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח נפופים
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת	001-022 703-706 709,710		

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

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		↑	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	
100	39237	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		69	27189	מגורים ב' בנייני ציבור
				5	2144	שטח ציבורי פתוח
				10	3655	שטח ציבורי פתוח
				16	6327	דרך מוצעת

14/08/2011

עמוד 9 מתוך 12

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת.	4.1
שימושים	4.1.1
א. לפי תוכנית מי/במ/113 אי בתוקף.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
א. לפי תוכנית מי/במ/113 אי בתוקף.	א.
	ב.
	ג.

(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

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית מ"ש הא השטח	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ גודלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך לפי תוכנית האישור אחרת
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שירות	עיקרי			
															001-022 703-706 710,709	לפי טבלת החוקה בנספח

לפי הוראות תכנית מ/במ/113 א'

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ורישום
6.1.1 התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.1.2 מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תכ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
6.2 שיפוי הוועדה
מגישי התוכנית ישפה את הוועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תוכנית זו ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנושא שיומצא לו ע"י הוועדה.

7. ביצוע התוכנית 20 שנים**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית ל"ר

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
24/7/12	(ישר)		0713052	נפתלי פינדר	מגיש התוכנית
				ל"ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ל"ר.	בעלי עניין בקרקע
16-7-12		אבנר מלכוב, מ.ד. 9887, ת.ד. 4531, טל' 04211-20040	00045036-1	אבנר מלכוב	עורך התכנית

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

- אני החתום מטה אבנר מלכוב (שם), מספר זהות 00045036-1, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1c278/מ/מ ששמה אבו גוש, גוש 29533 חלקה 4, חלוקה (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 09857.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. שלמה רובל שמאות מקרקעין טבלת חלוקה שלא בהסכמה
 4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אבנר מלכוב,
מ.ר. 9857
ת.ד. 9531 ירושלים 61040
טל' 09-2699711
חתימת המצהיר

16-7-12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה שלמה רובל (שם), מספר זהות 30533798

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס'י ^{כס/מ/278/10} עשמה אבו גוש 29533/4 (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת שמאי המקרקעין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 153. או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום שמאות מקרקעין שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלאות הקצאה ואיזון בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



23-7-12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית:

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 2.8.11. בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

יאיר איזבוצקי
שם המודד המוסמך מספר רשיון
מס' רשיון 542

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9.8.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

יאיר איזבוצקי
שם המודד המוסמך מספר רשיון
מס' רשיון 542

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 9.8.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

יאיר איזבוצקי
שם המודד המוסמך מספר רשיון
מס' רשיון 542

- הסבר:
1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
 2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
 3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים ל"ר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר			

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
	<u>נספח חלוקה שלא בהסכמה</u>			
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".