

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0443606

חלוקה בחלקה 4 בגוש 29533, אבו גוש

ירושלים

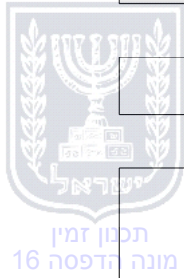
מחוז

מרחב תכנון מקומי הרצל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית יצחק ג'בר הנו היורש עפ"י צו ירושה של אחד מבעלי זכות החכירה בחלקה. משפחת פינדר, שאף להם היה חלק בנכס, יזמה ואישרה תכנית חלוקה - הל/מק/278/א' שהפרידה את חלקם היחסי מהרכוש המשותף.

הועדה המקומית הראל אישרה תצ"ר עפ"י תכנית הל/מק/278/א'.

בתכנית ובתצ"ר נפלה טעות במיקום הגבול בין תאי שטח 12 ו-8, באופן שתא שטח 12 כולל יעוד דרך מוצעת ומגורים ב' עפ"י תכנית המתאר המאושרת מי/במ/113/א ולא רק יעוד דרך כפי שנרשם באותה תכנית. מטרת תכנית זו:

1. הפרדה בעין לפירוק השותפות של בעלי הזכויות שנותרו בחלקה באמצעות הכנת תכנית חלוקה שלא בהסכמה, ויצירת תא שטח שיירשם על שם יצחק ג'בר בנפרד בספרי המקרקעין. גבול תא השטח עובר בחלקו בתוך מבנה קיים בהתאם לבעלויות הקיימות.
2. החזרת הגבול בין תאי שטח 12 ו-8 למיקומו בהתאם לתכנית מי/במ/113/א. אין בכך משום שינוי ביעודי שטח מאושרים בתכנית המתאר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה בחלקה 4 בגוש 29533, אבו גוש

ומספר התכנית

152-0443606

מספר התכנית

5.132 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
210903	קואורדינאטה X
634481	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות: אבו גוש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבו גוש	התמר		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
הל/מק/278 א	5, 10, 12, 14, 17, 19 - 24

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הל/ מק/ 278 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/ מק/ 278 / א ממשיכות לחול.	6473	6437	13/09/2012
מי/ במ/ 113 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/ במ/ 113 / א. הוראות תכנית מי/ במ/ 113 / א תחולנה על תכנית זו.	4080	1365	28/01/1993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/07/2017	יניב גוב ארי	04/07/2017	20	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17/07/2016	אלרם שחר	17/07/2016		1: 1	מנחה	טבלת שטחים
לא		03/07/2017	אלרם שחר	22/03/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1.8.1 מגיש התכנית

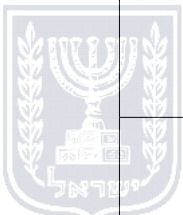
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איסחאק ג'בר			אבו גוש	התמר	26	050-9007490		

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד ג'בר			אבו גוש	אבו גוש	500	02-5345818		
בעלים		אברהים גימילה			אבו גוש	דרך השלום	50	02-5630661		
בעלים		אברהים אחמד עלי גיבר			אבו גוש	הוואדי	71	02-5341576		
בעלים		סלים מוחמד עלי גיבר			אבו גוש	אבו גוש	500	02-5342537		
בעלים		סעיד מוחמד עלי ג'בר			אבו גוש	אבו גוש	120	02-5341076		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012 .net.il
שמאות מקרקעין	שמאי	יניב גוב ארי	1319		ירושלים	שמאי	15	077-3510054	077-3510056	
מודד מוסמך	מודד	גבארה תאופיק	991		.	(1)		02-5838502	02-5838502	zd5838502@g mail.com

(1) כתובת: רחוב בית חנינא מס' 63, בית חנינא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מגרש 8A למגיש התכנית עפ"י חלקו היחסי בחלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת תא שטח 8 ל-8A ו-8B לפי סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה.
- תיקון גבול בין תאי שטח 8 ו-12 בתכנית הל/מק/278/א' בהתאם לתכנית מי/במ/113/א. ללא שינוי ביעודי קרקע בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	8A, 8B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	8A, 8B

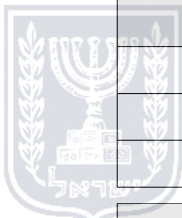
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	5,132	100
סה"כ	5,132	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,035.66	100
סה"כ	5,035.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. בתי מגורים בהתאם לתכנית מאושרת מי/במ/113א.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	מיועד להקמת בנייני מגורים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים, בני קומה אחת או בני שתי קומות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
		שרות	עיקרי				
2	62	12%	50%	726	8A	מגורים ב'	מגורים ב'
2	62	12%	50%	4406	8B	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה לפי הוראות תכנית מי/במ/113 א



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק ובמקרקעי ישראל כמשמעות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16