

סעיף 2	תכנית מתאר מקומית: 152-0843953
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200008 תאריך: 09/09/2020	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1212

שם התכנית: הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 65 גוש 29524 אבו גוש

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית: ועדה מחוזית

שטח התוכנית: 501.00 מ"ר (0.501 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
152-0150664	כפיפות
הל/138	החלפה
מי/במ/113/א	החלפה

בעלי ענין

מודד

זוהדי אבו רקיה, מייסר מיסר, 3881500

תופיק גבארה, בית חנינה החדשה ירושלים, 9121302, 054-2207206

מגיש

אברהים עבדאלרחמן, עבדאלרחמן 1 אבו גוש, 9084500

רפעת עבדאלרחמן, עבדאלרחמן 1 אבו גוש, 9084500

כתובות: עבדאל עזיז, אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29524	לא	65	65	65	כן

גרסת הוראות התכנית: 5 גרסת תשריט התכנית: 2

מטרת התכנית

הקמת בניין בן 4 קומות (על פי הצהרת עורך התכנית).

חוות דעת

תאריך: 12/08/2020

מטרת הדיון: המלצה להפקדה

מובא לדיון תכנית באבו גוש בסמכות מחוזית להרחבת מסגרת תכנונית המאושרת. התכנית מתייחסת למגרש אחד מסי' 9, מאושר בתכנית הל/138 שאושרה בשנת 1997. המגרש ממוקם בשכונה החדשה בקצה הצפון-מזרחי של היישוב.

גודל מגרש: 502 מ"ר

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

- תוספת שטח עיקרי מ-60% ל-100% מגודל המגרש (מ-301 מ"ר ל-503 מ"ר).
- הפחתת שטח שרות מ-12% ל-10% מגודל המגרש (מ-60 מ"ר ל-48 מ"ר).
- הגדלת תכסית המבנה מ-30% ל-50%.
- הוספת קומה אחת - סה"כ 4 קומות ושינוי גובה המבנה מ-11 מ' ל-12.6 מ'.
- הוספת יחיד אחת - סה"כ 3 יחיד.

ו. הקטנת קווי הבניין מ-4 מ' צדי ו-5 מ' אחורי וקדמי ל-3 מ' לכל כיוון.

רקע:

בשנת 2019, הוגשו לוועדה 2 תכניות דומות, בסמכות מחוזית, באותה שכונה של התכנית שבנדון. בהחלטת הוועדה, הוועדה המליצה לוועדה המחוזית שלא להפקיד את התכנית מהנימוקים הבאים:

- התכנית ביקשו תוספת זכויות מעבר ל-110% מהגרש עבור חניה תת קרקעי, הוועדה החליטה כי תוספת הזכויות אלו סותרות את התכנית הכוללת
- מבוקש שינוי מהותי לעניין היקף יח"ד, נפח ואפי הבניה במסגרת תכנון נקודתי (במגרש אחד)
- מבוקש נפחי בניה מוגדלים באופן מאולץ
- אופי הבינוי חורג באופן משמעותי מהבינוי של המתחם
- נדרש בחינה כוללת לשינויים אלו ולא במסגרת נקודתית של המגרש.

הוועדה המחוזית, לא קבלה את המלצת הוועדה והחליטה להפקיד את התכנית בתנאי תיאום לכוללנית ובפרט שגובה המבנה לא יעלה על 12 מ' ממפלס הדרך, ללא בניה זיזית מעבר לחזיתות הבניין וגובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ'. לעיון נוסף, להלן מספרי התכנית ומיקומן:

0705590 - 152 - גוש 29524 חלקה 71
0728147 - 152 - גוש 29524 חלקה 74

התייחסות לתכנית הכוללנית:

שטח התכנית נמצא במתחם תכנון 17 ובו מותר:

- זכויות בניה עד 110% משטח המגרש,
- תכנית עד 50% מהמגרש,
- גובה עד 12 מ'

- ומס' קומות עד 5 עם חתך שלא יעלה על 4 קומות בכל נקודה.

התכנית שבנדון תואמת לתכנית המתאר הכוללנית חוץ מעניין של גובה המבנה אשר מבוקש לחרוג ב-0.6 מ' מה-12 מ' המותרים.

הערות:

1. נספח החניה לא הוכן ע"י יועץ תנועה.
2. התכנית מציעה שטחים בקומה ג' אשר עלולים להשתמש כיח"ד רביעית מכיוון שיש גישה אליה מחדר מדרגות משותפת ובקצה המבנה.

הערות טכניות:

סעי' 1.5.7 - חסר רישום של מגרש 9 והתכנית החלה.

המלצות

להמליץ להוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בהוותה תואמת את התכנית המתאר הכוללנית כמתואר לעיל ובתנאים הבאים:

1. תיאום מיקום התשתיות והפיתוח בכתב עם חברה המפתחת (יהל מהנדסים) ומהנדס המועצה המקומית.
2. הכנת נספח תנועה וחניה ע"י יועץ מוסמך.
3. קביעת הוראה כי לכל דירה תהיה כניסה משטח משותף אחת.

החלטות שהתקבלו ביום: 09/09/2020

להמליץ להוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בהוותה תואמת את התכנית המתאר הכוללנית כמתואר לעיל ובתנאים הבאים:

1. תיאום מיקום התשתיות והפיתוח בכתב עם חברה המפתחת (יהל מהנדסים) ומהנדס המועצה המקומית.
2. הכנת נספח תנועה וחניה ע"י יועץ מוסמך.
3. קביעת הוראה כי לכל דירה תהיה כניסה משטח משותף אחת.