

סעיף 1	תכנית מתאר מקומית: 152-0851089
קובץ החלטות מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200009 תאריך: 23/09/2020	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1231](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1231)

**שם התכנית:** שכונת הוואדי  
**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית  
**סמכות תוכנית:** ועדה מקומית  
**שטח התוכנית:** 4,676.00 מ"ר (4.676 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/במ/113/א	שינוי
152-0150664	כפיפות

#### בעלי ענין

**מודד**  
 תאופיק גבארה, דרך בית חנינא ירושלים

**יזם**  
 עזאם עותמאן

**עורך/מתכנן**  
 פראס חג' עוסמן

**בעלים**  
 הנא עותמאן  
 עזיז עותמאן  
 עזאם עותמאן  
 עזאת עותמאן

**מגיש**  
 עזאם עותמאן, השזיף 9 אבו גוש, 908450, 050-5620320  
 עזאם עותמאן, השזיף 9 אבו גוש, 908450, 054-3554724

**כתובות**  
 השזיף, אבו גוש

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29533	לא	6	6	כן	כן

גרסת הוראות התכנית: 13 גרסת תשריט התכנית: 8

#### מטרת התכנית

חלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים

#### חוות דעת

**תאריך:** 01/09/2020

**מטרת הדיון: הפקדה**  
 מבוא לדיון תכנית בסמכות מקומית באבו גוש, לאיחוד וחלוקה בהסכמה והוספת יחידות דיור.

**גודל המגרש:** 4676 מ"ר

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. איחוד וחלוקה בהסכמה ע"מ לשנות את החלוקה המאושרת ע"י תשריט חלוקה מס' 940061.
2. שינוי בקווי הבניין
3. הגדלת אחוזי בנייה עיקריים בשיעור של 7% ל- 57%
4. תוספת 6 יחידות הדיור למותר (12 יח"ד) - אחת בכל תא שטח, סה"כ מוצעים: 18 יח"ד.
5. הוספת קומה אחת ושינוי גובה הבניה
6. שינוי התכסית מ-25% ל-30%
7. קביעת זיקת הנאה

#### רקע תכנוני:

אושרה תב"ע מי/540 (בשנת 1989) שחילקה את החלקה למגרשים. בשנת 1993, אושרה תכנית מי/במ/113 אשר הפקיעה חלק ממגרש 1 על פי תכנית מי/540. לאחר מכן, אושרו שני תשריטי חלוקה (בשנת 1994 ו-2007) שחילקו את החלקה ל-6 מגרשי מגורים. בשנת 2019, נמצא כי התשריט החלוקה מסמן חלק מהמגרשים בשטח שיעודו דרך ובדיון מתאריך 25/09/19, הוחלט לבטל את התשריט. נרשמה הערה כי המבקש יכול לקדם תכנית בסמכות הוועדה המקומית.

מבדיקה מול היתרי הבניה המאושרים, נמצא כי סומנו מבנים להריסה בהיתרים אשר טרם נהרסו ואין התכנית מתייחסת אליהם.

#### התייחסות לתכנית המתאר הכוללת:

התכנית נמצאת במתחם תכנון בו (מתחם תכנון 13), אין כל תנאי לעניין סף כמות השטחים ע"מ להגיש תכנית זכויות הבניה עבור מגורים במתחם, הן הרבה יותר גדולות מאשר השינויים המבוקשים בתכנית שבנדון. הוראות רלוונטיות למתחם:

1. "הבניה למגורים תעשה תוך שמירה על הבוסתנים במגרשים הפרטיים למגורים..."
2. "תימנע ככל הניתן הצבת תשתיות ומתקנים על גגות המבנים."
3. "תכנית מפורטת תכלול התייחסות לשמירה על אופי הבינוי הקיים במתחם ובכלל זה הנחיות לאופן השימוש באבן טבעית לבניה/חיפוי המבנים, שמירה על שטחים מגוננים המאפשרים גידול של עצים בתחום המגרש הפרטי, גודל ואופי הפתחים בחזיתות, אופי הגדרות התוחמות את המגרש."

**התכנית שבנדון תואמת לתכנית המתאר הכוללת לעניין זכויות הבניה אך לא תואמת בנושאים הבאים:** שמירה על הבוסתנים, מניעת הצבת תשתיות ומתקנים על גגות, ושמירה על אופי הבינוי הקיים בשימוש באבן טבעית לבניה/חיפוי מבנים.

#### התייחסות המועצה המקומית:

סט מודפס של התכנית הועבר למועצה המקומית אבו גוש בתאריך 7/9/20. לעת זו, לא התקבלה התייחסות של המועצה.

#### הערות תכנון:

1. אין הצדקה תכנונית לאפשר קו בניין 0 עבור מגרש מס' 3.
2. התכנית מבקשת הוספת יח"ד ללא תיאור לפתרון חניה בתחום התכנית.
3. לפי מפת המדידה, קיימים מבנים (סככות ומחסנים) במגרשים 1, 2, 3, ו-6, אשר לא תואמים לקווי הבניין המוצעים ולגבולות התכנית, אשר לא סומנו להריסה.

#### הערות טכניות:

- א. השם של התכנית לא מתייחס למיקום הספציפי של התכנית ולעיקר הבקשה של התכנית.
- ב. תשריט מצב המאושר לא מייצג את החלוקה המאושרת לפי תשריט החלוקה האחרון החל ושם התכנית החלה לא נרשם באופן תקין.
- ג. סוג היעוד הנרשם לא תואם לנוהל מבא"ת אשר קבע מגורים א' עבור שטחים עד 100% סה"כ זכויות בניה מהמגרש.
- ד. דברי הסבר לתכנית - נרשם מלל מיותר וחסר הסבר על כיצד המגיש הגיש את התכנית ולמען איזו מטרה.
- ה. השינויים המבוקשים לעניין גובה המבנים, התכסית וקביעת זיקת ההנאה לא באים לידי ביטוי בסעי' 1.4 ובסעי' 2.2 לתקנון.
- ו. סעי' 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות - חסר התייחסות למגרשים שנקבעו ע"י תכנית מי/540.
- ז. סעי' 1.6 יחס בין התכניות - חסרה התייחסות לתכנית מי/540.
- ח. סעי' 2.1 מטרת התכנית - חסר פירוט מדויק על מטרת התכנית ונרשם מלל מיותר אשר אינו שייך למטרת התכנית.
- ט. תיקונים נקודתיים בסעי' 2.2 עיקרי הוראות התכנית, יש להפנות לבדוק התכניות עבור יתר פירוט לתיקון.
- י. נרשם מלל מיותר ו/או בטעות בסעיפים 1.1, 4.1, 6.3, 6.4, 6.5, 7.

- יא. סעי' 4.1.2 הוראות - חסר מלל לעניין מעבר לציבור, פירוט על תשריט מצב המוצע, תיאום להסכם בין הבעלים ותאריך ההסכם.
- יב. סעי' 5 - נרשמו עמודות מיותרות בשם "שימוש", "מתחת לכניסה הקובעת", "צפיפות יח"ד לדונם".
- העמודה בשם "גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת" חסרה נתונים.
- יג. סעי' 6.1 חניה - חסר מלל לעניין קביעת החניה בתחום התכנית ותיאום לתקן הארצי התקף בעת הבקשה להיתר בניה. טבלת הקצאה - חסרים גודלם של המגרשים לפי תשריט החלוקה המאושר ונרשם פירוט יתר לעניין ייעוד הקרקע.

## המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התאמה לתכנית המתאר הכוללנית בנושאים הבאים : מניעת הצבת תשתיות ומתקנים על גגות, שמירה על הבוסתנים במגרשים הפרטיים למגורים, ושימוש באבן טבעית לבניה/חיפוי מבנים.
2. הריסת כל האלמנטים הבנויים בשטח הציבורי בתוואי דרך מס' 6 והצגת דו"ח פיקוח המעיד על ההריסות. יקבע תנאי לשלבויות הביצוע לרבות תנאי למתן היתר בניה - הריסת כל הבניה שהוקמה ללא היתר במרווחי הבניה בחריגה מהמותר לפי תקנות התכנון והבניה.
3. ללא שינוי בקו הבניין הנקודתי לקו 0 עבור מגרש מס' 3.
4. הצגת פתרון חניה בנספח חניה ואישורו של מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו על נספח החניה
5. תיקון התכנית בהתאם להערות והערות הטכניות לעיל.

## החלטות שהתקבלו ביום : 23/09/2020

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התאמה לתכנית המתאר הכוללנית בנושאים הבאים : מניעת הצבת תשתיות ומתקנים על גגות, שמירה על הבוסתנים במגרשים הפרטיים למגורים, ושימוש באבן טבעית לבניה/חיפוי מבנים.
2. הריסת כל האלמנטים הבנויים בשטח הציבורי בתוואי דרך מס' 6 והצגת דו"ח פיקוח המעיד על ההריסות. יקבע תנאי לשלבויות הביצוע לרבות תנאי למתן היתר בניה - הריסת כל הבניה שהוקמה ללא היתר במרווחי הבניה בחריגה מהמותר לפי תקנות התכנון והבניה
3. לאשר קו בנין 0 אל זכות הדרך לאור הבהרת נציג הוועדה המחוזית כי בתכנית המקודמת בוועדה המחוזית תבוטל זכות הדרך בתחום המגרש.
4. הצגת פתרון חניה בנספח חניה ואישורו של מהנדס המועצה המקומית או מי מטעמו על נספח החניה
5. תיקון התכנית בהתאם להערות והערות הטכניות.