

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 152-0423434
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20160018 תאריך: 14/12/2016	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=884

שם התכנית: הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 1 מגרש 25 גוש 29529 אבו גוש

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 893.00 מ"ר (0.893 דונם)

תוכניות מתיחסות

יחס	מספר תכנית
ביטול	מי/במ/113/א

בעלי ענין

מודד

תופיק ג'בארה , בית חנינה החדשה ירושלים

יזם

וואל אברהם

עורך/מתכנן

זוהדי אבו רקיה

בעלים

זכריה בן אברהם אברהם

ראשיד חוסין ראשיד אבו גוש

חוסין בן אברהם אברהם

נסרי בן אברהם אברהם

סלאח בן אברהם אברהם

אסחק רשיד אברהם

יוסף חוסין אברהם

קמיל חוסין אברהם

מגיש

וואל אברהם , האורנים 3 אבו גוש, 9084500

כתובות

האורנים 3 , שכונה : אבו גוש

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29529	לא	לא	1	1	לא

מטרת התכנית

תוספת זכויות, תוספת קומה, תוספת יח"ד וקביעת קווי בניין.

חוות דעת

תאריך: 27/11/2016

תכנית בסמכות מחוזית, ללא איחוד וחלוקה, ברח' האורנים 3 באבו גוש, המבקשת הסדרת בניה שבנויה ללא היתר. התכנית משנה את תכנית: מי/במ/113.א.

גודל שטח התכנית : 893 מ"ר.

התכנית מציעה 2 מבני מגורים בני 3 קומות בגובה של 10.4 מ' בני 5 יח"ד (3 יח"ד בניין א' ו-2 יח"ד בניין ב'), מציעה זכויות של סה"כ 898.7 מ"ר (110% מגודל המגרש - 735.61 מ"ר 90% עיקרי), תכסית 50%.
התכנית מציעה שינוי קווי בניין מ-4 מ' ל-3 מ' בכל כיוון, הריסת אלמנטים בנויים וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב על קרקע חקלאית.
התכנית באה להסדיר שטחים שנבנו ללא היתר (בסה"כ 356 מ"ר) ולהוסיף זכויות ב-212.2 מ"ר כדי להגיע ל-110% מגודל המגרש לפי תכנית הכוללנית המופקדת.

התכנית מחלקת את השטח ל-2 מגרשים באופן בלתי פורמאלי דרך הגדרת שטח לבניין א' ושטח לבניין ב'.

התכנית מציעה גישה לחלק המגרש התחתון בהתבסס על דרך מאושרת מתכנית מי/במ/113א.
התכנית מבקשת לאשר 2 תאי חניה בחלק המגרש הצפוני ע"י צמד מכפילי חניה בטור,
יש לקבל אישור יועץ תנועה לכל הסדרי התנועה המוצגים בתכנית.

לפי תכנית המאושרת, שטח התכנון ביעוד קרקע מגורים ב', ניתן לבנות מבנה 1 עם 2 יח"ד, בני 2 קומות, גובה של 9 מ', 50% עיקרי ו-12% שרות לקומת מרתף לרבות חדר מדרגות.

לפי התכנית הכוללנית המופקדת תחום התכנית נמצא ביעוד מגורים במתחם תכנון 9 - זכויות הבניה הכוללות עד 125% משטח המגרש, תכסית עד 60% משטח המגרש, גובה המבנה עד 15 מ' ומספר קומות עד 5 עם חתך לא יעלה על 4 קומות. התכנית תואמת לתכנית הכוללנית.

תיקונים :

- * חסר גודל שטח לכל מגרש בנפרד - לא יתכן שגודלו של כל מגרש הוא 817 מ"ר ושני המגרשים ביחד מגיעים ל-817 מ"ר.
- * לא סומן גישה לכלי רכב בחלק המגרש התחתון למקומות החניה.
- * יש לקבל אישור יועץ תנועה לכל הסדרי התנועה המוצגים בתכנית.

המלצות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית כתכנית שבסמכותה מהנימוק שהיא עומדת בנפחי הבניה לפי התכנית הכוללנית, ומהנימוק שהיא מסתמכת על דרך לפי התכנית המתארית הקודמת.

נספחים

1. חווד וואהל איברהים 152-0423434

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

חו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0423434

עורך חוות הדעת				
שם: מיקי קפון	תאריך: 28/11/2016	חתימה:		
זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 152-0423434	מגיש התכנית: וואל אברהם	עורך התכנית: זוהדי אבו רקיה		
כתובת: האורנים 3, אבו גוש		גושים וחלקות: גוש: 29529 חלקי חלקות: 1		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<ol style="list-style-type: none"> 1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'. 2. קביעת בינוי עבור תוספות זכויות. 3. קביעת שטחי בניה. 4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים. 5. קביעת מס' יחידות דיור / קביעת תוספת של 3 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד. 6. הגדלת מספר הקומות משתי קומות לשלוש קומות מעל למפלס ה-0.0. 7. קביעת שימושים עבור מגורים. 8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית. 9. קביעת תנאים למתן היתר בניה. 10. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/ אלמנטים בנויים. 				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים א'	5	0.813	91	היקפי בניה מצטברים 898.7 מ"ר
קרקע חקלאית		0.08	9	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
הכשרת בניה שנבנה ללא היתר, תוספת 3 יחידות דיור, תוספת קומה שלישית, הריסת אלמנטים בנויים.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<p>* חסר גודל שטח לכל מגרש בנפרד - לא יתכן שגודלו של כל מגרש הוא 817 מ"ר ושני המגרשים ביחד מגיעים ל-817 מ"ר.</p> <p>* יש לתקן את טבלה 5 בעניין מס' יח"ד לכל בניין.</p> <p>* לא ברור איך ניתן גישה לכלי רכב להיכנס למקומות החניה מס' 1 – 4 ו-7 – 10.</p>				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
לפי בדיקה באתר רשות העתיקות, נמצאים אתרי עתיקות מס' 52143/0 ו-50880/0 באזור התכנית.				

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המופקדת)			
תכנית מוגשת בהתאם לזכויות הבניה ולייעודי הקרקע של תכנית הכוללנית של אבו גוש – גרסה המופקדת.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לתמ"מ 1 שינוי מס' 30.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		צפיפות יח"ד לדונם בתכנית היא 6.15 – דבר שתואם לצפיפות המינימלית של 5 יח"ד לדונם לפי תמ"א 35.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			תוספת 3 יח"ד לא מהווה שינוי משמעותי שישפיע על מענה הפרוגרמטי לצרכי הציבור.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	התכנית מאפשרת פתרונות מגורים נדרשים ביישוב, ומאפשרת הסדרת בינוי תואם לרוח הכוללנית.	הכשרת בניה מעודדת בניה עתידית ללא היתרי בניה.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	מימוש התכנית יביא להכנסות למועצה המקומית מגביית היטל השבחה.		
השפעות חברתיות:	הוספת יח"ד למבנים קיימים יאפשרו המשכיות עתידית לבני המשפחה להתגורר במקום.		
תשתיות ותחבורה:		התכנית מציעה פתרון חניה ע"י מכפילים עוקבים, יש לוודא כי הפתרון ישים.	
סביבה ונוף:		דרך הגישה למגרש הסמוכה לשטח הוואדי עלולה ליצור מפגע נופי מסוים.	

המלצת אגף ההנדסה

להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
<p>התאמה לגרסה המועדכנת של התכנית הכוללנית ותיקונים טכניים.</p> <p>בדיקת פתרונות החניה המוצעים בתכנית ע"י יועץ תנועה.</p> <p>קביעת הוראות נופיות מחייבות לעניין הממשק עם הוואדי.</p>	