

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 152-0423434
קובץ החלטות 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](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=884)

<b><u>שם התכנית:</u></b>	הוספת זכויות והרחבת דיור בחלקה 1 מגרש 25 גוש 29529 אבו גוש
<b><u>סוג תוכנית</u></b>	תכנית מתאר מקומית
<b><u>סמכות תוכנית</u></b>	ועדה מחוזית
<b><u>שטח התוכנית</u></b>	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 אברהים

**עורך/מתכנן**  
זוהדי אבו רקיה

**בעלים**  
זכריה בן אברהים אברהים  
ראשיד חוסין ראשיד אבו גוש  
חוסין בן אברהים אברהים  
נסרי בן אברהים אברהים  
סלאח בן אברהים אברהים  
אסחק רשיד אברהים  
יוסף חוסין אברהים  
קמיל חוסין אברהים

**מגיש**  
וואל אברהים , האורנים 3 אבו גוש, 9084500

**כתובות**  
האורנים 3 , שכונה : אבו גוש

**גושים חלקות**

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29529	לא	1	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/113א.  
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), תכנית 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 הכוללת 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 הכוללת המופקדת תחום התכנית נמצא ביעוד מגורים במתחם תכנון 9 - זכויות הבניה הכוללות עד 125% משטח המגרש, תכנית עד 60% משטח המגרש, גובה המבנה עד 15 מ' ומספר קומות עד 5 עם חתך לא יעלה על 4 קומות. התכנית תואמת לתכנית הכוללת.

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.

## החלטות

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד התכנית כתכנית שבסמכותה מהנימוק שהיא עומדת בנפחי הבניה לפי התכנית הכוללת, ומהנימוק שהיא מסתמכת על דרך לפי התכנית המתארית הקודמת, בכפוף לבחינת פתרון החניה המוצע ע"י מכפילי חניה.