

סעיף 7	תכנית מתאר מקומית: 152-0423434
פרוטוקול 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 אברהים

עורך/מתכנן

זוהדי אבו רקיה

בעלים

זכריה בן אברהים אברהים

ראשית חוסין ראשית אבו גוש

חוסין בן אברהים אברהים

נסרי בן אברהים אברהים

סלאח בן אברהים אברהים

אסחק רשית 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	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/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.

מהלך דיון

מיקי קפון, מהנדס הועדה : מתאר את הרקע לתכנית, מסביר שהתכנית נשענת על דרך מאושרת מהתכנית המתארית הקודמת.
מסביר כי נושא החניה נשען על פתרון של מכפילי חניה כפולים - נדרשת התייחסות יועץ תנועה.
מתאר את הרקע הפיזי של המגרש - טופוגרפיה קשה ובינוי המגביל את הגישה מכיוון צפון.
מפרט כי היקפי הבינוי תואמים לתכנית הכוללת המקודמת.
לשאלת נציג לשכת התכנון מבהיר שאין מדובר בשינוי קרקע ביעוד חקלאי, אלא בקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח זה.
מציינים כי בעיית הנגישות למגרשים אשר גובלים בואדי רלוונטית להרבה מגרשים.

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.