

סעיף 6	תכנית מתאר מקומית: 152-0461103
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180006 תאריך: 25/04/2018	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1074

שם התכנית: אבו גוש - מתחם הטיגארט, מלון ומבנה ציבור

סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

סמכות תוכנית ועדה מחוזית

שטח התוכנית 26,223.00 מ"ר (26.223 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
מי/135/א	שינוי
מי/200	שינוי
מי/758	שינוי
מי/במ/113/א	שינוי
מי/232/א	ללא שינוי

בעלי ענין

יזם

מועצה מקומית אבו גוש

בעלים

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

מועצה מקומית אבו גוש, פול אבו גוש, 90805

גושים וחלקות לתוכנית:

גוש : 29521 חלקי חלקות : 22, 23
גוש : 29526 חלקות במלואן : 8, 66
גוש : 29526 חלקי חלקות : 1, 53, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67
גוש : 29536 חלקות במלואן : 1, 26, 27, 263
גוש : 29536 חלקי חלקות : 74, 88, 183
גוש : 29540 חלקי חלקות : 3, 26, 28

מטרת התכנית

ייעוד שטחים למבני ציבור ומלונאות בשטח מתחם המשטרה הבריטית (הטיגארט) וסביבתו.

חוות דעת

תאריך: 15/04/2018

התכנית המוגשת מציעה תכנון מרכזי סביב מתחם הטיגארט (מתחם המשטרה הבריטית) בו קיימים מבנים היסטוריים המיועדים לשימור. התכנית בסמכות מחוזית ע"י המועצה המקומית אבו גוש. התכנית מבקשת לשנות את יעוד הקרקע ולהוסיף זכויות בניה ע"מ לבנות מלון, מבנה רב תכליתי למוסדות ציבור ולמסחר ממוקם מדרום לדרך השלום ולכיוון בין אבו גוש לבין קריית יערים.

שטח התכנית : 26,223 מ"ר

שטח לתכנון : 18,584 מ"ר

התכנית מחלקת את השטח בשלושה תאי שטח :

א. תא שטח 108 - מבנה הטיגארט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם שימוש מסחר

גודל המגרש : 5213 מ"ר

שטח למבנים ומוסדות ציבור : עיקרי 2253 מ"ר (43%), שרות 250 מ"ר (5%) = סה"כ 2503 מ"ר - 48% מגודל המגרש.
 שטח למסחר : עיקרי 550 מ"ר (11%), שרות 75 מ"ר (1%) = סה"כ 625 מ"ר - 12% מגודל המגרש.
 סה"כ זכויות בניה 2803 מ"ר עיקרי (54%) ו-325 מ"ר שרות (6%) = סה"כ 3128 מ"ר (60%).
 החניה עבור המבנה היא בדופן הדרום-מערב לאורך רח' עבד אל רחמן.
 התכנית לא מראה את המבנה בנספח הבינוי ולא מציעה איך מתוכנן לממש אותם בתוך המבנה שבשימור.
 חניה : התכנית מציעה 17 תאים לרכב פרטי, 2 תאים לאופנועים ו-2 תאים לרכב תפעולי

ב. תא שטח 111 - מבנה רב תכליתי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם שימוש מסחר
 גודל המגרש : 3674 מ"ר

שטח למבנים ומוסדות ציבור : עיקרי 3410 מ"ר (93%), שרות 1074.3 מ"ר (29%) = סה"כ 4484 מ"ר - 122% מגודל המגרש.
 שטח למסחר : עיקרי 852 מ"ר (23%), שרות 213 מ"ר (6%) = סה"כ 1065 מ"ר - 29% מגודל המגרש.

הוראות התכנית לא מציגות את כמות הקומות עבור תא שטח זה.

נספח הבינוי מראה תכניות עבור 4 מפלסים כולל קומת תת קרקעי אחד עבור תאטרון מתוך 6 המפלסים המופיעים בחתך ב-ב ובסתיירה לטבלת השטחים בה מופיעים 5 מפלסי פיתוח.
 הגישה לחניה עבור המבנה היא דרך רח' החווה ורח' היסמין.
 חניה : התכנית מציעה 26 תאים לרכב פרטי, 20 תאים לאופנועים

ג. תא שטח 113 - תיירות עם שימוש מלונאות וחניון

התכנית מבקשת לייצור כניסה ויציאה חדשות לתא השטח דרך הכיכר שבין אבו גוש לבין קריית יערים.
 גודל המגרש : 9697 מ"ר

שטח למלונאות עיקרי 9608 מ"ר (99%), שרות 4707 מ"ר (49%) = סה"כ 14,315 מ"ר - 148% מגודל המגרש.
 שטח לחניון תת קרקעי : שרות 3675 מ"ר - 38% מגודל המגרש.

הקמת מלון עם 6 קומות מעל מפלס 0.0 (736.2 מ' אבסולוטי) - מפלס הכניסה נקבע באזור הנמוך ביותר, עבור 120 חדרים.
נספח הבינוי מראה תכניות עבור 3 מפלסים טיפוסיים.

לפי נספח הבינוי, המבנה פתוח ב-2 דפנות (הצפוני והמערבי) וכבור בשאר הדפנות (דרום ומזרח).

חניה : התכנית מציעה 65 תאים לרכב פרטי, 8 תאים לאופנועים, 2 תאים לרכב תפעולי, 3 + מפרץ העלאה והורדה לאוטובוסים.

התכנית מציגה סה"כ 21 תא חניה עבור אופניים שיסופקו בתוך כל בניין.

התכנית מציגה נספח עצים בו התכנית מבקשת לשמר 11 עצים, העתקה של 8 עצים וכריתת 85 עצים.

התכנית מציגה נספח ביוב וניקוז בו צוין חיבורים לתא ביוב קיימים ופרטים אחרים בקשר לחיבורי ביוב וניקוז.

התכנית מציגה הערה כללית עבור טבלת זכויות הבניה כי ניוד שטחים מעל או מתחת לכניסה הקובעת לא יחשב סטיה מתוכנית זו הן עבור שטח עיקרי והן עבור שטח שרות.

לפי התכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש שלקראת תוקף, התכנית המוגשת נמצאת במתחם התכנון 5 הטיגארט וסביבתו ובתת מתחמי תכנון 5א' (תא שטח 314) ו-5ב' (תא שטח 313).

כל אחד מתתי מתחמים אלה יתוכנן כמיקשה אחת. מוסד התכנון רשאי להחליט כי תכנית תכלול רק 80% משטח מתחם התכנון בנימוקים שיירשמו בהחלטתו.

שטח המתחם : תת מתחם 5א' : 6 דונם, תת מתחם 5ב' : 18.2 דונם.

מכלל שטחי הבניה המותרים במתחמים לאחר הקצאת השטחים למבני ציבור, יהיה כמפורט להלן : 50% תיירות ואכסון מלונאי, 25% מבנים ומוסדות ציבור, 25% מסחר.

התכנית המוגשת מציעה 62% מתוך כלל הזכויות המבוקשות בתכנית עבור תיירות ואכסון מלונאי, 7% עבור מסחר ו-30% עבור מבנים ומוסדות ציבור - בניגוד להוראות התכנית הכוללנית.

שימוש מומלץ לתא שטח 312, הטיגארט והוילה : מוסד ציבורי כלל אזורי משולב בשימושי תיירות. - **קיים טעות בהוראות התכנית הכוללנית כי מס' תא השטח לפי התשריט הוא 314 ולא 312.**

שימוש מומלץ לתא שטח 313 : בית מועצה חדשה, עם זאת לבית המועצה החדש תכנית מפורטת עדכנית בתוקף, והיתרי בניה מקודמים לפיה.

שטח הבניה הכולל עבור תיירות ואכסון מלונאי : כ-6050 מ"ר.

התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה סה"כ 14,315 מ"ר עובר תיירות לא כולל שטח לחניה תת קרקעית.
 שטח הבניה הכולל עבור מסחר : כ-3025 מ"ר.

התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה סה"כ 1690 מ"ר עבור מסחר.
 שטח הבניה הכולל עבור מבני ציבור : כ-3025 מ"ר.

התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה סה"כ 6987 מ"ר עבור מבני ציבור.
תכנית מירבית עד 50% משטח המגרש.

גובה מבנה מירבי : 10 מ'.

התכנית המוגשת סותרת את הכוללנית כי היא מציעה גובה של עד 24.8 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מספר קומות מירבי במבנה : 3 קומות ממפלס רחוב השלום.

התכנית מפורטת תתיחס בין היתר להיות תתי המתחמים "שער כניסה" ייצוגי לשוב.

התכנית המוגשת לא מתייחסת לשער כניסה ליישוב.

תכנית מפורטת תכלול התייחסות להמשכיות רחוב השלום בהתאם להנחיות התכנון בתכנית זו.

תכנית מפורטת תבטיח תנועה חופשית של הציבור במתחם, ובכלל זה גם באזורים שיוגדרו כמיסחריים. גידור יותר רק במקומות ההכרחיים.

פיתוח ו/או בניה במתחם ייעשו תוך הקפדה על מצוינות אדריכלית בתכנון ובביצוע, ובכלל זה שילוב רגיש בין הבינוי הקיים לבינוי החדש.

פיתוח מתחם 5א יעשה בהקפדה יתרה על שימור המבנים שנקבעו כ"מבנים לשימור" במסמכי תכנית זו לרבות שמירה וטיפול צימחיה עשירה, המשולבת בתת מתחם זה.

כל תכנית מפורטת למתחם 5א טעונה את אישורה של הוועדה המחוזית.

במתחם ממוקם מתחם בינוי לשימור ו' לפי המסומן בנפסח השימור של תכנית זו. על המתחם חלות ההוראות בפרק 6.5 של התכנית זו.

התכנית הכוללנית קובעת חזית מסחרי בתשריט מצב המוצע בתת מתחם 5ב' בדפנים דרך השלום ורח' עבד אל רחמן. לפי מסמכי התכנית המוגשת, לא מתוכנן חזיתות מסחריות עבור תא שטח 111.

התכנית הכוללנית קובעת טיילת בחזית דרך השלום בדופן הדרומי ולאורך רח' עבד אל רחמן בתא השטח 112, דבר שלא מתוכנן בתכנית המוגשת.

התכנית מציעה מערך בינוי המציג רחבה ראשית במפלס הטיגרט המחברת אל המלון, וכן רחבה משלימה ליד המבנה הרב תכליתי. התכנית מציעה פיתוח מוצנע של המלון לכיוון קייט יערים עם זאת התכנית אינה קובעת עקרונות פיתוח אלו כמחייבים.

כמו כן התכנית מציעה כניסה ראשית למלון במפלס הפיתוח הראשי של טיגרט, אך אינה קובעת הוראות מחייבות מתאימות. התכנית מציעה עצים לשימור בתחום הדרך, באופן שעלול למנוע את מימושה. התכנית מציעה רחבה נופית משמעותית בסמוך למבנה הטיגרט, אך קובעת עקרונות פיתוח לשטח זה.

המלצות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית כתכנית שבסמכותה, לרבות תוספת הזכויות המוצעת, ככל ומתחייבת ע"פ חו"ד יועצי הכלכלה והמלונאות ובתנאי התיקונים הבאים :

1. קביעת שלד בינוי מחייב לעניין המרחבים הפתוחים, ולעניין יחס הבינוי לשלד זה.
2. קביעת תפיסת בינוי מחייבת בגבול מגרש המלונאות וקריית יערים.
3. קביעת הנחיות פיתוח לחזית המתחם הראשית לכיוון כביש הכניסה ליישוב.
4. ביטול סימון העצים לשימור בזכות הדרך, סימוןם להעתקה.

נספחים

1. וחוד מהנדס תכנית הטיגרט

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

חוו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0461103

עורך חוות הדעת				
שם : מיקי קפון		תאריך : 15/04/2018	חתימה :	
זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 152-0461103	מגיש התכנית : מועצה מקומית אבו גוש	עורך התכנית : יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ		
כתובת :		גושים וחלקות : גוש : 29521 חלקי חלקות : 22, 23 גוש : 29526 חלקות במלואן : 8, 66 גוש : 29526 חלקי חלקות : 1, 53, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 67 גוש : 29536 חלקות במלואן : 1, 26, 27, 263 גוש : 29536 חלקי חלקות : 74, 88, 183 גוש : 29540 חלקי חלקות : 3, 26, 28		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
ייעוד שטחים למבני ציבור ומלונאות בשטח מתחם המשרה הבריטית (הטיגארט) וסביבתו.				
1. שינוי ייעוד תא שטח המשרה הבריטית וסביבתו מייעוד חקלאי לתת שטח בייעוד מבני ציבור ותת שטח בייעוד מלונאי.				
2. שינוי ייעוד תא שטח ממזרח למבנה המשרה, מייעוד מסחרי לייעוד מבני ציבור.				
3. הקמת מתחם מלונאי הכולל מלון ובו 120 חדרים.				
4. קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ופיתוח נופי.				
5. קביעת שימושים מותרים.				
6. קביעת מגבלות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה				
7. קביעת הוראות לשימור המבנים.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מבנים ומוסדות ציבור		8.894	33.92	8677.32 מ"ר
תיירות	120	9.697	36.98	1690 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
שינוי ייעוד מאזור חקלאי ב' למבני ציבור ותיירות, קביעת 120 חדרי אירוח, הוספת זכויות בניה ב-8677 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור ו-17990 מ"ר עבור תיירות.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
התכנית אינה ברורה לעניין החלקים המחייבים של תפיסת הבינוי חסר תיאור בין נספח הבינוי לבין טבלת השטחים וסעי' 5.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
מבנה הטיגארט כנקבע כמבנה לשימור מורכז – אתר עתיקות מס' 2350/0.				
תיאור העתיקות : מתחת לכנסייה ולמנזר החדשים שרידי כנסייה מן התפוקה הביזנטית, ריצפת פסיפס, בורות מים, חרסים מן התקופות.				

כתובת הועדה : רחוב החוצבים 2, ת.ד. 3424 מבשרת ציון מיקוד 90805

טלפון : 5333125/6 – 02 פקס : 5333124 – 02

קבלת קהל בימים א' ו-ה' בין השעות 09.00 – 13.00

יום ג' 13.00 – 16.00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (לקראת תוקף)			
<p>לפי התכנית המתאר הכוללנית לאבו גוש שלקראת תוקף, התכנית המוגשת נמצאת במתחם התכנון 5 הטיגארט וסביבתו ובתת מתחמי תכנון א' (תא שטח 314) ו-ב' (תא שטח 313).</p> <p>כל אחד מתתי מתחמים אלה יתוכנן כמקשה אחת. מוסד התכנון רשאי להחליט כי תכנית תכלול רק 80% משטח מתחם התכנון בנימוקים שיירשמו בהחלטתו. שטח המתחם: תת מתחם א': 6 דונם, תת מתחם ב': 18.2 דונם.</p> <p>מכלל שטחי הבניה המותרים במתחמים לאחר הקצאת השטחים למבני ציבור, יהיה כמפורט להלן: 50% תיירות ואכסון מלונאי, 25% מבנים ומוסדות ציבור, 25% מסחר.</p> <p>התכנית המוגשת מציעה שימושים ציבוריים, שימושי מלונאות, ושימושי מסחר התואמים לעירוב השימושים המוצע בתכנית הכוללנית, ומגדירה את הטיגרט כמבנה לשימור.</p> <p>התכנית תואמת לתפיסת התכנית הכוללנית בעניין זה.</p> <p>התכנית המוגשת מגדילה באופן ניכר את היקפי הבניה המוצעים בתכנית הכוללנית לשימושים הציבוריים ולשימושי המלונאות, ומפחית את השטח המוצע למסחר ביחס לתכנית הכוללנית.</p> <p>התכנית המוגשת מציעה גובה בינוי של כ- 24 מ' לעומת 10 מ' המוגדר בתכנית הכוללנית.</p> <p>התכנית אינה מציעה חזית מסחרית לכיוון רחוב השלום, פי שמוצג בתכנית הכוללנית.</p>			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית המוגשת תואמת לתמ"מ 1 שינוי 30.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		התכנית המוגשת תואמת לתמ"א 35 ולא משנה את צפיפות היח"ד לדונם.	
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית לא מוסיפה יחידות דיוור.
בריאות			התכנית מייצרת עתודות מלמת מבני ציבור
דת			היכולים לתת מענה למחסור קיים ככל וישנו.
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		התכנית מציעה פיתוח משמעותי ליישוב ועוגן מהותי, הן מבחינת תפיסת היישוב, וחיזוקו.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		מימוש התכנית יביא לפיתוח כלכלי משמעותי ביישוב, הן כמקור הכנסה, מקור תעסוקה, והן כמוקד למשיכת תיירות אשר תתרום לכלכלת המקום.	
השפעות חברתיות:		התכנית עשויה לשפר את דימויו העצמי של היישוב	
תשתיות ותחבורה:		מימוש התכנית יביא להסדרה תנועתית באזור הבינוי, ולהסדרת מקומות חניה נוספים לטובת באי המקום ולטובת התושבים.	
סביבה ונוף:		התכנית אינה מפרטת עקרונות פיתוח באזור הכניסה למתחם, המהווה סכנה ליישוב.	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"הראל"

		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:
קביעת עקרונות פיתוח מחייבים בהיבט הרחבות הציבוריות במתחם.		
קביעת עקרונות מחייבים לעניין ממשק המלון עם המרחב הציבורי הגובל		
קביעת עקרונות פיתוח נופי לשטחים הנצפים לאזור הכניסה אל היישוב.		