

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

### חוו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0642017

עורך חוות הדעת				
שם : מיקי קפון		תאריך : 08/08/2018		חתימה :
זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 152-0642017		מגיש התכנית : מוחמד סעיד אבו קטיש		עורך התכנית : אלרם שחר
כתובת : אבו גוש		גושים וחלקות : גוש : 29533 חלקי חלקות : 4		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
1. התאמת תוואי הדרך לתוואי שנקבע בתכנית מתאר מי/במ/113/א. 2. חלוקה למגרשים 5A, 5B, 5C, 10A, 10B והפרדתם מחלקה 4.  1. חלוקת תא שטח 5 לתאי שטח 5A, 5B, 5C לפי סעיף 62א(1) לחוק התכנון והבניה. 2. איחוד תאי שטח 10, 19 ו-21 וחלוקה חדשה לתאי שטח 10A, 10B. 3. קביעת קווי בניין. 4. רישום תאי שטח 5A, 5B, 5C, 10A, 10B על שם מגישי התכנית. רישום זה ממצה את סך כל זכויותיהם של מגישי התכנית בחלקה 4.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים		2.824	91.77	1753 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
איחוד וחלוקה ללא הסכמה, קביעת גודל תאי שטח, קביעת קווי בניין, שומרת זכות לנייד אחוזי בניה בין הקומות בעתיד, הערות לגבי עריכת התכנית				
התכנית מבקשת לקבוע חלוקה אשר מציגה מבנה הבנוי על שני תאי שטח חדשים תיקונים טכניים : א. יש להוסיף לסעי' 1.4 סיווג התכנית את הסעיף לחוק 62א(4) עבור קביעת קווי בניין. ב. יש לרשום את סעיף 2.1 מחדש כך שיהיה משפט אחד שמסכם את מטרות-על/ הכללית של התכנית. ג. יש לפרט בסעיף 2.2 את קווי הבניין לכל תא שטח בנפרד. ד. יש לתקן את הסעיפים לחוק בנקודות 1 ו-3 בסעיף 2.2. ה. יש לתקן את מספור לנקודות 1 ו-3 בסעי' 2.2. ו. יש לתקן את נקודות 5, 6 ו-7 כך שכל מקום שרשום "מגרש" יהיה רשום "תא שטח". ז. יש לתקן את הסעיף לחוק בנקודה 7 בהתאם לתת הסעיפים בסעי' 2.2. ח. יש לתקן את שטח השרות עבור תא שטח 5B כך שיהיה 12% נטו ולא יותר בטבלה 5. ט. יש לתקן את תשריט מצב המאוסר כך שמוציגים שני התכניות המאושרות על שטח התכנית המוצעת בלבד.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
שטח התכנית נמצא במלבן אתר עתיקות מוכרז מס' 52143 – מבנה קדום, מפולות וכו'.				

## הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (שלקראת אישור)			
התוכנית המוצעת תואמת לתכנית המתאר הכוללנית			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לתמ"מ 1 שינוי מס' 30.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		התכנית מציעה צפיפות יח"ד לדונם נטו של 5.3, התואמת לצפיפות בניה מינימלית ביח"ד לדונם נטו לאבו גוש (שהוא 5 יח"ד לדונם).	
תמ"א 4/ב/34		התכנית מציעה תכסית התואמת לשטח ההחדרה הנדרש	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית לא מבקשת תוספת יחידות דיור בכמות הדורשת מענה פרוגרמטי 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		חלוקת השטח למגרשי מגורים והוספת יחידות דיור וזכויות בניה מקדמת את חזון הישוב לצמוח ולשגשג כיישוב מגורים איכותי.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		מימוש התכנית עשוי להביא לגביית היטל השבחה.	
השפעות חברתיות:		התכנית תייצר תשתית תכנונית לפתרונות דיור	
תשתיות ותחבורה:			
סביבה ונוף:			

<b>אחר:</b>	
<b>המלצת אגף ההנדסה</b>	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
א. שינוי החלוקה כך שמבנים קיימים יהיו כלולים בשלמות בתאי השטח החדשים.	
ב. תיקונים טכניים.	