

סעיף 8	תכנית מפורטת: 152-0642017
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20180013 תאריך: 17/10/2018	

#### קישור לאתר ההנדסי:

[http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=1084](http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1084)

**שם התכנית:** חלוקה למגרשים בגוש 29533 חלקה 4, אבו גוש

**סוג תוכנית** תכנית מפורטת

**סמכות תוכנית** ועדה מקומית

**שטח התוכנית** 3,081.00 מ"ר (3.081 דונם)

#### תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/מק/278/א	שינוי
מי/במ/113/א	שינוי

#### בעלי ענין

##### מודד

תאופיק גבארה, 67 ירושלים, 054-2207206

##### יזם

מוחמד סעיד אבו קטיש

עבדאללה סעיד עבד אלרחמן

##### עורך/מתכנן

אלרם שחר

##### בעלים

סעיד מוחמד עלי ג'בר

אברהים אחמד עלי ג'בר

סלים מוחמד עלי ג'בר

מוחמד ג'בר

אברהים ג'מילה

##### מגיש

מוחמד סעיד אבו קטיש, אלעבד עלי 23 אבו גוש, 050-6465910

עדאללה סעיד עבד אלרחמן, אלעבד עלי 29 אבו גוש, 052-5924661

עבדאללה סעיד עבד אלרחמן, אלעבד עלי 29 אבו גוש, 052-5924661

**כתובות** אבו גוש

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
29533	לא	לא	4	4	לא

#### מטרת התכנית

1. התאמת תוואי הדרך לתוואי שנקבע בתכנית מתאר מי/במ/113/א.

2. חלוקה למגרשים 10B5, 10A, 5C, 5B, A והפרדתם מחלקה 4.

#### חוות דעת

**תאריך:** 08/08/2018

תכנית בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלקה 4 באבו גוש. התכנית הוגשה ע"י החוכרים מוחמד סעיד אבו קטיש ועבדאללה סעיד עבר אלרחמן.

שטח התכנית : 3081 מ"ר.

התכנית מבקשת איחוד וחלוקה (א)62(1), קביעת קווי בניין (א)62(4), קביעת גודל שטח גודל מגרש (א)62(7), תוספת 50 מ"ר (א)62(16)(2)) לכל תא שטח חדש, (סה"כ תוספת של 250 מ"ר) ומבקשת תוספת שטח שרות של 1.07 מ"ר למאוסר (סה"כ 340.41 מ"ר), ומבקשת לשמור על הזכות לנייד אחוזי בניה בין הקומות.

**לפי חו"ד יועמ"ש ניתן בתכנית גם לחלק קרקע ליחידות תכנוניות חדשות, וגם להוסיף זכויות לכל יחידה תכנונית המוצעת בתכנית, בלא לנקוט בשתי תכניות/ מהלכים תכנוניים נפרדים.**

התכנית כוללת חוות דעת שמאית וטבלת איזון והקצאה.

התכנית מחלקת את השטח ל-6 תאי שטח בהתאם לסעי' (א)62(1).  
קווי הבניין המוצעים לפי תא שטח ביעוד מגורים בהתאם לסעי' (א)62(4) :

A5	4 מ' בכל כיוון חוץ מצדדי מזרחי 2 מ'.
B5	4 מ' בכל כיוון.
C5	4 מ' בכל כיוון.
A10	קדמי 2 מ', אחורי 3 מ', צדדי צפוני 4 מ', צדדי דרומי 3 מ'.
B10	קדמי 2 מ', אחורי 3 מ', צדדי צפוני 3 מ', צדדי דרומי 4 מ'.
תא שטח 15 ביעוד דרך : רוחב הדרך 4 מ'.	

מבוקש להסדי קווי בניין הקטנים מ-3 מ' לצורך הסדרת בנייה קיימת, מבוקש להתר בנייה נקודתי בקו 0 צדדי, החלוקה מציגה חלקי מבנה קיים הנמצא בשני מגרשים חדשים שונים.

### תכנית המתאר הכוללת

לפי התכנית המתאר הכוללת שלפני אישור, שטח התכנית נמצא במתחם תכנון 13. במתחם זה ניתן לאשר תכניות מפורטות בלבד שלא תהיו גריעה משטחי למבני ציבור, דרכים, ושצ"פים כפי שאושרו בתכניות התקפות ובכפוף למתן מענה לסוגיות הבאות:

- הסדרת נגישות לרכב ומתן מענה תחבורתי למגרש / לכלל המגרשים בתחום התכנית ולמגרשים סמוכים שאינם בתחום התכנית כך שלא ייווצרו מגרשים כלואים.
- הסדרת חניה בתחום המגרש וחנייה מבקרים.
- מתן התייחסות לעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית.
- מתן מענה לצרכי ציבור במתחם, כולל הקצאות למבני ציבור ולשצ"פים כמפורט במסמך זה ובנספח הפרוגרמה של תכנית זו. זכויות הבניה עבור מגורים : סה"כ שטחי הבניה הכולל עד 110% משטח המגרש. תכנית מירבית עד 50% משטח המגרש. גובה מבנה מירבי 12 מ'. מספר קומות מירבי במבנה 4, חתך המבנה בכל נקודה לא יעלה על 3 קומות.

### תיקונים טכניים:

- יש להוסיף לסעי' 1.4 סיווג התכנית את הסעיף לחוק (א)62(4) עבור קביעת קווי בניין.
- יש לרשום את סעיף 2.1 מחדש כך שיהיה משפט אחד שמסכם את מטרות-על של התכנית.
- יש לפרט בסעיף 2.2 את קווי הבניין לכל תא שטח בנפרד.
- יש לתקן את הסעיפים לחוק בנקודות 1 ו-3 בסעיף 2.2.
- יש לתקן את סדר מספור לנקודות 1 ו-3 בסעי' 2.2.
- יש לתקן את נקודות 5, 6 ו-7 בסעי' 2.2 כך שכל מקום שרשום "מגרש" יהיה רשום "תא שטח".
- יש לתקן את הסעיף לחוק בנקודה 7 בהתאם לתת הסעיפים בסעי' 2.2.
- יש לתקן את שטח השרות עבור תא שטח 5B כך שיהיה 12% נטו ולא יותר בטבלה 5.

### המלצות

להפקיד התכנית כתכנית שבסמכות מקומית לפי סעיפים (א)62(4), (א)62(7), (א)62(16)(2) בתנאים :

- קביעת הוראת סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין הקטנים מ-3 מ' המבוקשים לצורך הסדרת בניה קיימת.
- התאמת החלוקה כך שכל הבנוי במקרקעין יימצא בשלמות בתא שטח חדש, ושינוי החלוקה בהתאם, או סימון להריסה של מבנה הנמצא במספר תאי שטח מוצעים.
- כפוף לקבל חו"ד שמאי לעניין טבלת האיזון. ככל ויימצא כי טבלת האיזון עלולה לייצר פגיעה או שלא נערכה כראוי תובא התכנית לדיון נוסף.