

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

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 עבד אלרחמן.

שטח התכנית : 3081 מ"ר.

התכנית מבקשת איחוד וחלוקה (א62)1, קביעת קווי בניין (א62)4, קביעת גודל שטח גודל מגרש (א62)7, תוספת 50 מ"ר (א62)16(א)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' (א62)1. קווי הבניין המוצעים לפי תא שטח ביעוד מגורים בהתאם לסעי' (א62)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 (א62)4 עבור קביעת קווי בניין.
- יש לרשום את סעיף 2.1 מחדש כך שיהיה משפט אחד שמסכם את מטרת-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 (א62)4, (א62)7, (א62)16(א)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.

נספחים

- חוות דעת מהנדס ויועמ"ש הוועדה
- חווד מהנדס 152-0642017

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 152-0642017	שם התכנית חלוקה למגרשים בגוש 29533 חלקה 4, אבו גוש	מגיש התכנית מוחמד סעיד אבו קטיש	עורך התכנית אלרם שחר	
זיהוי הרשות והוועדה				(ב)
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input checked="" type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות מקומית				
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית		
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: הקטנת זכות דרך, והגדלת ייעוד מגורים על חשבונה. יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' הסעיף או זיהוי השטח בכוללנית	מהות הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		
איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים	א62(א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג בסימן ז'...		
קביעת קווי בניין	א62(א)(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית;		
שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש	א62(א)(7)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית...		
שינוי הוראות בדבר הגדלת מספר יחידות הדיוור בכל המגרשים מ-2 יח"ד למגרש ל-3 יח"ד לתא שטח.	א62(א)(8)	הגדלת מספר יחידות הדיוור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות;		
תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לכל תא שטח	א62(א)(16)(2)	הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, בתחום רשות עירונית – במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבנייה שאינה בנייה רוויה – בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;		
תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית אינה בסמכות ועדה מקומית כמפורט בסעיף (ג') בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה מיקי קפון	מספר ת.ז. 027901545	חתימה	תאריך 25/8/18	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה דני גלס	מספר ת.ז. 059849307	חתימה	תאריך 28/8/18	

דני גלס, עורך דין
השליח והמחליף
רשמי מס' 2222

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 לסעיף 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 בסעיף 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 בסעיף 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			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית
	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:			
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
א. שינוי החלוקה כך שמבנים קיימים יהיו כלולים בשלמות בתאי השטח החדשים.			
ב. תיקונים טכניים.			