

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

3

חו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0843953

עורך חוות הדעת			
שם: לאוניד נירקיס		תאריך: 18/08/2020	חתימה:
זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 152-0843953		מגיש התכנית: אברהם עבדאלרחמן	עורך התכנית: זוהדי אבו רקה
כתובת: עבדאל עזיז, אבו גוש		גושים וחלקות: גוש: 29524 חלקות במלואן: 65	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
<p>הקמת בניין בן 4 קומות (על פי הצהרת עורך התכנית).</p> <ol style="list-style-type: none"> קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית. קביעת בינוי בגובה 4 קומות. קביעת מספר יחידות דיור ל-3 יח"ד. קביעת קוי בניין. קביעת תכנית בינוי. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי. קביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה והיתרי אכלוס. 			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		דונם	%
מגורים	3	0.502	100
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
<p>א. תוספת שטח עיקרי מ-60% ל-100% מגודל המגרש (מ-301 מ"ר ל-503 מ"ר).</p> <p>ב. הפחתת שטח שרות מ-12% ל-10% מגודל המגרש (מ-60 מ"ר ל-48 מ"ר).</p> <p>ג. הגדלת תכנית המבנה מ-30% ל-50%.</p> <p>ד. הוספת קומה אחת – סה"כ 4 קומות ושינוי גובה המבנה מ-11 מ' ל-12.6 מ'.</p> <p>ה. הוספת יח"ד אחת – סה"כ 3 יח"ד.</p> <p>ו. הקטנת קווי הבניין מ-4 מ' צדי ו-5 מ' אחורי וקדמי ל-3 מ' לכל כיוון.</p>			
הערות לגבי עריכת התכנית			
<ol style="list-style-type: none"> נספח חניה לא הוכן ע"י יועץ תנועה. התכנית מציעה שטחים בקומה ג' אשר עלולים להשתמש כיח"ד רביעית מכיוון שיש גישה אליה מחדר מדרגות משותפת ובקצה המבנה. סעי' 1.5.7 – חסר רישום של מגרש 9 והתכנית החלה. 			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
אין מבנים או אתרים לשימור בתחום התכנית.			

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 (המאושרת)			
<p>שטח התכנית נמצא במתחם תכנון 17 ובו מותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - זכויות בניה עד 110% משטח המגרש, - תכסית עד 50% מהמגרש, - גובה עד 12 מ' - ומס' קומות עד 5 עם חתך שלא יעלה על 4 קומות בכל נקודה. <p>התכנית שבנדון תואמת לתכנית המתאר הכוללנית חוץ מעניין של גובה המבנה אשר מבוקש לחרוג ב-0.6 מ' מה-12 המותרים.</p>			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לפרק 5 לתמ"מ 1 שינוי מס' 30.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
<p>צפיפות המוצעת בתכנית היא כ-6 יח"ד לדונם אשר תואם לצפיפות המינימלית שנקבעה ע"י תמ"א 35 (שהיא 5 יח"ד לדונם נטו).</p>			תמ"א 35
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
	התכנית תואמת לחזון היישוב להיות יישוב עירוני איכותי וצומח.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	מימוש התכנית יביא תקבולי היטל השבחה.		
השפעות חברתיות:	מימוש התכנית יגדל את הצפיפות בשכונה באופן מינורי.		
תשתיות ותחבורה:		לא הוגש נספח חניה שהוכן ע"י יועץ תנועה מסומך.	
סביבה ונוף:			
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			

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

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

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

יום ג' 13.00 – 16.00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

לדחות מהסיבות הבאות:	להמליץ להועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תיאום מיקום התשתיות והפיתוח בכתב עם חברת המפתחת (יהל מהנדסים) ומהנדס המועצה המקומית. 2. הכנת נספח תנועה וחניה ע"י יועץ מסומך. 3. קביעת הוראה כי לכל דירה תהיה כניסה משטח משותף אחת.

