

סעיף 4	תכנית מפורטת: 152-0835926
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200008 תאריך: 09/09/2020	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1206

שם התכנית: הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בגוש 30366 חלקה 27 מגרש א27

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות תוכנית ועדה מקומית

שטח התוכנית 650.00 מ"ר (0.65 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/250 ד	שינוי
מי/250 א	כפיפות
מי/360 א	כפיפות
מי/250	כפיפות
152-0406082	כפיפות

בעלי ענין

מודד

שמואל עובדיה, האפרסק 13 מבשרת ציון, 9074505, 054-4534508

בעלים

עומר שלמה

אברהם שלמה

סיגלית שלמה

אהרן שלמה

מגיש

אברהם שלמה, האפרסק 10 מבשרת ציון, 9073113, 050-5704818

כתובות שכונה: א

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30366	לא	לא	27	27	לא

גרסת הוראות התכנית: 6 **גרסת תשריט התכנית:** 4

מטרת התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש א27, חלקה 27 בגוש 30366

חוות דעת

תאריך: 07/07/2020

מטרת הדיון: הפקדה

מבוא לדיון תכנית בסמכות מקומית באזור מגורים 5 בשכונת מעוז ציון א', במבשרת ציון, להוספת זכויות בניה עבור מבנה מגורים אשר בנוי בחלקו, שלא בהתאם להיתר בניה.

גודל המגרש: 650 מ"ר

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. תוספת זכויות בניה ב-20% מגודל המגרש לפי סעי' 62א(16)(א)(1) לחוק.

2. הגדלת תכנית המבנה מ-20% ל-50% לפי סעי' 62א(5) לחוק.

3. הקטנת קווי הבניין לכל כיוון, בפרט קו הקדמי מ-5 מ' לכ-2 מ' וצדי קו-0 קיר משותף עם קיר השכן הצפון-המערבי, בהתאם למעטפת המבנה הבנוי בפועל וקביעת קו בניין עילי ע"מ למנוע בניה יותר מקומת קרקע בקיר משותף לשכן לפי סעי' 62א(14) לחוק.

א. הקטנת קו הבניין הקדמי לכיוון הרחוב לפחות מ-2 מ' היא בהתאם להיתר מאושר מס' 960090.

ב. שינוי קו הבניין הצדי לקו 0 כלפי השכן במגרש 26 הוא בהתאם להיתר מאושר מס' 20180152.

התייחסות לתכנית המתאר הכוללת:

שטח התכנית נמצא במתחם 6A ביעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות להתחדשות מרקמית לפי התכנית הכוללת.

במתחם זה ניתן להוסיף זכויות בניה למגורים בתכנית חדשה, ללא יתר פירוט.

ההנחיות המיוחדות קבעו את הצורך בקביעת הוראות לפיתוח נופי בחזית מגרשי מגורים, פגיעה מינימלית בחזית הרחוב ע"י פתרונות חניה, וכו'.

התכנית שבנדון מבקשת להקטין את קו הבניין הקדמי אשר לא תואמת לתכנית הכוללת לנושא הנחיות המיוחדות שנקבעו. מעבר לכך, התכנית תואמת לכוללת.

התייחסות לעמדת המועצה המקומית משרת ציון:

עמדת המועצה המקומית היא כי אין לאשר תכניות נקודתיות לתוספת יח"ד או שטחי בניה למגרשים/חלקות, אשר נכללו בתוכנית הל/מח/250ד', וזאת בן השאר מן הטעמים הבאים:

1. תשתיות

בשכונות הכלולות בתכנית הל/מח/250ד' אלה קיימות תשתיות ישנות של חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת. תשתיות אלה מתקשות לשאת את מס' יח"ד הקיים ולא יוכלו לשאת יחידות נוספות.

2.

מבני חינוך וציבור -

למס' יח"ד הקיים כבר כיום, קיימת בעיה משמעותית של חוסר בכיתות גני ילדים ומעונות יום....

3.

תחבורה

לאור המצב הפיזי הקיים בשכונות אלה,

לאור האמור לעיל, עמדת המועצה הינה לא לאשר תכניות מתאר נקודתיות כאמור.

התכנית שבנדון תואמת לעמדת המועצה המקומית מכיוון שהיא מבקשת הוספת זכויות בניה ע"מ להרחיב יח"ד רביעית, אשר מותרת לפי התכנית הל/מח/250ד'.

מדיניות הציפוף של הוועדה בתחום יעוד אזור מגורים 5:

התכנית תואמת למדיניות הוועדה עקב שלא מבוקש הוספת יחידות דיור.

דו"ח פיקוח על עבירות הבניה:

בביקור בשטח בתאריך 21.7.20, עולה כי קיימים אלמנטים בנויים אשר לא תואמים לנספח הבינוי כדלקמן:

א. בקומת המרתף, קיים קיר הנמצא מתחת למדרגות העולות לדירה 2. קונטור הקיר בנוי בפועל בקו ישר ללא מגרעת, שלא בהתאם למסומן.

ב. בקומת הקרקע, קיים מרפסת במפלס 0.98- מקורה בפועל, שלא בהתאם למסומן.

ג. בקומה א', קיים גרם מדרגות בנוי בפועל בדירה 1 המשמש לעליה לחלל הגג, שלא בהתאם למסומן.

ד. חסר ייצוג של תכנית לקומת עליית הגג.

הערות:

א. מבוקש לשנות את קווי הבניין מהמאושרים ללא צורך, כי ניתן לקבוע הוראות לעניין סטייה בקווי הבניין ע"פ קונטור המבנה.

ב. קווי הבניין חוצים על תאי החניה ללא תועלת.

ג. מיקום של תאי החניה לא מסומן בהתאם לתקן הארצי בנספח הבינוי.

ד. לא הוצגה תכנית עליית הגג בנספח הבינוי.

ה. חסר סימון של האלמנטים הבנויים בפועל בנספח הבינוי ובהתאם לדו"ח הפיקוח.

ו. תא חניה מס' 1 וחלק ממדרגות הגישה לדירה 1 נמצאים בשטח ציבורי (בתחום הדרך).

הערות טכניות:

תקנון:

1. בדברי הסבר - חסר פירוט של התב"ע המאושרת לאחר מס' המגרש ופירוט כי הבניין בנוי בפועל שלא בהתאם להיתר הבניה במשפט הראשון.
2. חסרה כתובת הבניין לסעי' 1.5.4.
3. חסר מס' מגרש 27 לפי תב"ע מי/360 לסעי' 1.5.7.
4. סעי' 2 - רשום מלל מיותר, מלל אשר לא רלוונטי לסעי' 2.2 וחסרים רישום הסעיפים לחוק הרלוונטיים.
5. סעי' 4 - רשום מלל מיותר (לעניין קווי בניין, המשפט השני בעיצוב אדריכלי, "הערות לטבלת הזכויות"), חסר פירוט על פתרון חניה בהתאם תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
6. סעי' 4.1.2 ד - המשפט השני לא רלוונטי וחסר פירוט לעניין שמירת האפשרות לחלק את כל שטחי הבניה בין כל קומות הבניין, לרבות המרתף והגג, בבקשה להיתר בניה.
7. סעי' 5 - מספר הקומות לא תואם לתב"ע המאושרת אשר קבעה "שלוש קומות כולל מרתף".
8. סעי' 6 - כל תת הסעיפים לא רלוונטיים להכשרת מבנה שכבר בנוי בפועל (6.1, 6.6, 6.7).
9. סעי' 6.3 - הסעיף לא רלוונטי כי הגשת כתב שיפוי הינה תנאי להפקדה.
10. סעי' 6.5 - הסעיף מונע גמישות בניה עתידית.
11. סעי' 7.2 - המלל בסעיף מונע גמישות בניה עתידית.
- תשריט מצב המאושר מי/360 א:
12. המקרא לא מייצג את יעוד הקרקע המאושר "אזור מגורים 5".
- המקרא לא הוצג באופן ברור כך שניתן לבחון באם מוצגים בתשריט גבולות המגרשים או החלקות.
13. תשריט מצב מאושר המתייחס לתכנית המתאר הכוללת לא רלוונטי לתכנית זו.
- נספח הבינוי:
14. סימון השטחים להוספה לא מוצמד באופן מדויק לשטחים עצמם ולא תואם להיתרים המאושרים.
15. חסר סימון של גבולות קו הבניין וקו הבניין העילי באופן זהה בכל התכניות.
16. המצולע אשר אמור לסמן את השטח להוספה בקומה א' / מפלס +2.06 נשאר פתוח ולא מדויק.
17. הסימון של כל הקירות ודלתות הפנימיים מיותר וחסר סימון של נפח הבניה והשטחים להוספה בלבד.
18. טבלת חישוב השטחים עבור השטחים המקוריים חסרה.
19. הסימון של כל הקירות האטומים ללא פתחים במפלס המרתף מיותר.
20. הסימון להריסת הקירות אשר הנמצאים מעבר לקו לא תואם לנוהל מבא"ת.

המלצות

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. הריסת כל האלמנטים הבנויים (קירות ומדרגות) בשטח הציבורי (ברחוב ובשצ"פ), והגשת דו"ח פיקוח המעיד שכל ההריסות בוצעו.
2. ללא שינוי בקו הבניין הקדמי וחריגה נקודתית עבור הבניה שחורגת מקו הבניין.
3. הצגת תאי החניה בשלמותם, בהתאם לתקן הארצי, בתחום שטח התכנית.
4. הוספת תכנית עליית הגג בנספח הבינוי.
5. תיקון נספח הבינוי בהתאם לדו"ח הפיקוח לעניין האלמנטים הבנויים בפועל אשר לא סומנו.
6. התכנית כוללת נספח בינוי כשלמעשה, הבניין קיים בפועל. על כן, אין כל צורך בקביעת בינוי עתידי. לכן, נדרש תיקון בנספח הבינוי כך שיציג את חלקי הבניין החורגים מקווי הבניין המאושרים על רקע תכנית המדידה בלבד. בנוסף, נדרש להציג פתרון חניה בתיאום עם מחלקת התנועה של המועצה המקומית.
7. פתרון גשיה למגרש 27 -
- התכנית המאושרת (מס' מי/360 א') קבעה חלוקה של מגרש 27 לשני מגרשים 27 א' ו-27 ב'. מגרש 27 ב' הינו פנימי ומרוחק מרחוב האפרסק. לא הוצג פתרון גישה מוטורית למגרש זה. פתרון הגישה הקיים הוא להולכי רגל בלבד, דרך שביל הולכי רגל הצמוד.
- לבחנית הוועדה, באם ויש מקום לבחון אפשרות מתן גישה מוטורית למגרש 27 ב' דרך זיקת ההנאה במגרש 27 א' שבנדון.

החלטות שהתקבלו ביום: 09/09/2020

לשוב ולדון תוך פרק זמן של 3 חודשים לאחר תיאום עם המועצה המקומית לעניין החנייה ולאחר שתבוצע בפועל הריסה של כל האלמנטים הבנויים בשטחים הציבוריים.

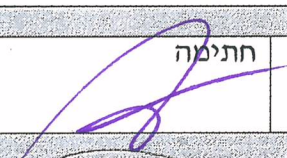

ככל שלא יבוצע תיאום מול המועצה לעניין החניה וככל שלא יבוצעו ההריסות כאמור לעיל, בתוך 3 חודשים, תיסגר התכנית ללא דיון נוסף.

ככל שהתנאים ימולאו התכנית תעלה לדיון נוסף במילאת הוועדה.

נספחים

2. חווד מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות
3. חוות דעת מהנדס הוועדה

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית				(א)
שם התכנית	מספר התכנית	שם התכנית	מספר התכנית	
הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בגוש 30366 חלקה 27 מגרש 27א	152-0835926	אברהם שלמה	שמואל עובדיה	
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	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				(ג)
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" 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	מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית		
הוספת שטח עיקרי ב-20% מגודל המגרש	62א (א) (16) (א) (1)	"הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה... שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן..."		
הגדלת תכסית ל-40%	62א (א) (5)	"שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים;"		
הקטנת קווי הבניין לכל כיוון	62א (א) (4)	"... שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית."		
תצהיר וחתימות				(ד)
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג') בטופס זה.				
מהנדס הוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
לאוניד נירקיס	306031139		17.08.2020	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
יאיר איתן	034923094		17/8/2020	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "הראל"

חו"ד מהנדס הוועדה בעניין תכנית 152-0835926

עורך חוות הדעת				
שם: לאוניד נירקיס		תאריך: 18/08/2020	חתימה:	
זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 152-0835926		מגיש התכנית: אברהם שלמה	עורך התכנית: שמואל עובדיה	
כתובת: רחוב האפרסק 10, מבשרת ציון		גושים וחלקות: גוש: 30366 חלקי חלקות: 27		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<p>הגדלת השטח הכולל המותר לבניה במגרש 27א, חלקה 27 בגוש 30366 - הגשה בדיעבד</p> <ol style="list-style-type: none"> הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ל-95% שינוי קו בניין מירבי שינוי תכנית מירבית קביעת שטחי בניה עיקריים ל-75%, אותם ניתן יהיה לחלק בין כל הקומות, לרבות המרתף והגג. קביעת שטחי שירות ל-20%, אותם ניתן יהיה לחלק בין כל הקומות לרבות המרתף והגג. 				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים	4	0.65	100	95% מהמגרש
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
<ol style="list-style-type: none"> תוספת זכויות בניה ב-20% מגודל המגרש לפי סעי' 62א(א)(16)(א)(1) לחוק. הגדלת תכנית המבנה מ-20% ל-50% לפי סעי' 62א(א)(5) לחוק. הקטנת קווי הבניין לכל כיוון, בפרט קו הקדמי מ-5 מ' לכ-2 מ' וצדי קו-0 קיר משותף עם קיר השכן הצפון-המערבי, בהתאם למעטפת המבנה הבנוי בפועל וקביעת קו בניין עילי ע"מ למנוע בניה יותר מקומת קרקע בקיר משותף לשכן לפי סעי' 62א(א)(14) לחוק. 				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<ol style="list-style-type: none"> מבוקש לשנות את קווי הבניין מהמאושרים ללא צורך, כי ניתן לקבוע הוראות לעניין סטייה בקווי הבניין ע"פ קונסטר המבנה. קווי הבניין חוצים על תאי חניה ללא תועלת. מיקום של תאי החניה לא מסומן בהתאם לתקן הארצי בנספח הבינוי. לא הוצגה תכנית עליית הגג בנספח הבינוי. חסר סימון של האלמנטים הבנויים בפועל בנספח הבינוי ובהתאם לדו"ח הפיקוח. תא חניה מס' 1 וחלק ממדרגות הגישה לדירה 1 נמצאים בשטח ציבורי (בתחום הדרך). <p>תקנון:</p> <ol style="list-style-type: none"> בדברי הסבר - חסר פירוט של התב"ע המאושרת לאחר מס' המגרש ופירוט כי הבניין בנוי בפועל שלא בהתאם להיתר הבניה במשפט הראשון. חסרה כתובת הבניין לסעי' 1.5.4. 				

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"

3.	חסר מס' מגרש 27 לפי תב"ע מי/360 לסעי' 1.5.7.
4.	סעי' 2 – רשום מלל מיותר, מלל אשר לא לרלוונטי לסעי' 2.2 וחסרים הסעיפים לחוק הרלוונטיים.
5.	סעי' 4 – רשום מלל מיותר (לעניין קווי בניין, המשפט השני בעיצוב אדריכלי, "הערות לטבלת הזכויות"), וחסר פירוט על פתרון חניה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף הוא לעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
6.	סעי' 4.1.2 ד – המשפט השני לא רלוונטי וחסר פירוט לעניין שמירת האפשרות לחלק את כל שטחי הבניה בין כל קומות הבניין, לרבות המרתף והגג, בבקשה להיתר בניה.
7.	סעי' 5 – מספר הקומות לא תואם לתב"ע המאושרת אשר קבעה "שלש קומות כולל מרתף".
8.	סעי' 6 – כל תת הסעיפים לא רלוונטיים להכשרת מבנה שכבר בנוי בפועל (6.1, 6.6, 6.7).
9.	סעי' 6.3 – הסעיף לא רלוונטי כי הגשת כתב שיפוי הינה תנאי להפקדה.
10.	סעי' 6.5 – הסעיף מונע גמישות בניה עתידית.
11.	סעי' 7.2 – המלל בסעיף מונע גמישות בניה עתידית.
תשריט מצב המאוסר מי/360 א:	
12.	המקרא לא מייצג את יעוד הקרקע המאושר "אזור מגורים 5".
13.	המקרא לא הוצג באופן ברור כך שניתן לבחון באם מוצגים גבולות המגרשים או החלקות.
14.	תשריט מצב מאוסר המתייחס לתכנית המתאר הכוללנית לא רלוונטי לתכנית זו.
נספח הבינוי:	
15.	סימון השטח להוספה לא מוצמד באופן מדויק לשטחים עצמם ולא תואם להיתרים המאושרים.
16.	חסר סימון של גבולות קו הבניין וקו הבניין העילי באופן זהה בכל התכניות.
17.	המצולע אשר אמור לסמן את השטח להוספה בקומה א' / מפלס +2.06 נאשר פתוח ולא מדויק.
18.	הסימון של כל הקירות ודלתות הפנימיים מיותר וחסר סימון של נפח הבניה והשטחים להוספה בלבד.
19.	טבלת חישוב השטחים עבור השטחים המקוריים חסרה.
20.	הסימון של כל הקירות האטומים ללא פתחים במפלס המרתף מיותר.
21.	הסימון להריסת הקירות אשר הנמצאים מעבר לקו הכחול לא תואם לנוהל מבא"ת.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
אין בתחום התכנית מבנים או אתרים לשימור.	

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת)			
שטח התכנית נמצא במתחם 6A ביעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות להתחדשות מרקמית לפי התכנית הכוללנית.			
במתחם זה ניתן להוסיף זכויות בניה למגורים בתכנית חדשה, ללא יתר פירוט.			
ההנחיות המיוחדות קבעו את הצורך בקביעת הוראות לפיתוח נופי בחזית מגרשי מגורים, פגיעה מינימלית בחזית הרחוב ע"י פתרונות חניה, וכו'.			
התכנית שבנדון מבקשת להקטין את קו הבניין הקדמי אשר לא תואמת לתכנית הכוללנית לנושא הנחיות המיוחדות שנקבעו. מעבר לכך, התכנית תואמת לכוללנית.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לפרק 5 לתמ"מ 1, שינוי מס' 30.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
התכנית לא לשנות את צפיפות יח"ד לדונם מהמאושר.			תמ"א 35
			תמ"א
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית לא מבקשת הוספת יח"ד אשר יידרש מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור.
בריאות			

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"

			דת
			שטחים פתוחים
			עתודות / אחר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית		
התאמה לחזון העיר	התכנית מציעה הוספת זכויות בניה עבור בניית יח"ד רביעית אשר תואם לחזון היישוב להיות יישוב מתפתח ואטרקטיבי המספק איכות חיים גבוהה לתושביו.		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ניתן יהיה לגבות היטלי השבחה מסוימים עם מימוש התכנית.		
השפעות חברתיות:	התכנית מציעה פתרונות למגורים הנדרשים ביישוב.	התכנית מציעה הכשרת בניה שבנוי ללא היתר, דבר שעלול לגרום לבניה עתידית ללא היתרי בניה בשכונה.	
תשתיות ותחבורה:		התכנית לא מציעה פתרון חניה מספקת בתחום התכנית בהתאם לתקן הארצי.	
סביבה ונוף:		התכנית מבקשת להקטין את קו הבניין הקדמי, דבר שבניגוד להנחיות המיוחדות של התכנית הכוללנית אשר נקבעו ע"מ לשמור עת פיתוח נופי בחזית מגרשי המגורים בשכונה.	

אחר:	
המלצת אנף ההנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים:	לדחות מהסיבות הבאות:
<ol style="list-style-type: none"> 1. הריסת כל האלמנטים הבנויים (קירות ומדרגות) בשטח הציבורי (ברחוב ובשצ"פ), והגשת דו"ח פיקוח המעיד שכל ההריסות בוצעו. 2. ללא שינוי בקו הבניין הקדמי והוספת הוראה כי מותרת סטיה בקווי בניין ע"פ קונטור המבנה הקיים בפועל, בעת אישור התכנית, בכפוף לעמידה בתכנית הקומה. 3. הצגת תאי החניה בשלמותם, בהתאם לתקן הארצי, בתחום שטח התכנית. 4. הוספת תכנית עליית הגג בנספח הבינוי. 5. הגשת כתב שיפוי. 6. תיקון נספח הבינוי בהתאם לדו"ח הפיקוח לעניין האלמנטים הבנויים בפועל אשר לא סומנו. 7. התכנית כוללת נספח בינוי כשלמעשה, הבניין קיים בפועל. על כן, אין כל צורך בקביעת בינוי עתידי. לכן, נדרש תקיין בנספח הבינוי בכך שהיא תציג את חלקי הבניין החורגים מקווי הבניין המאושרים על רקע תכנית המדידה בלבד. בנוסף, נדרש להציג פתרון חניה בתיאום עם מחלקת התנועה של המועצה המקומית. 8. פתרון גישה למגרש 27 - 	

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"

	<p>התכנית המאושרת (מס' מי/360א') קבעה חלוקה של מגרש 27 לשני מגרשים 27א' ו-27ב'. מגרש 27ב' הינו פנימי ומרוחק מרחוב האפרסק. לא הוצג פתרון גישה מוטורית למגרש זה. פתרון הגישה הקיים הוא להולכי רגל בלבד, דרך שביל הולכי רגל הצמוד.</p> <p>לבחינת הוועדה, באם ויש מקום לבחון אפשרות מתן גישה מוטורית למגרש 27ב' דרך זיקת ההנאה במגרש 27א' שבנדון.</p>
--	---