

סעיף 2	תכנית מפורטת: 152-0822023
פרוטוקול לישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20210002 תאריך: 24/02/2021	

קישור לאתר ההנדסי:

http://v-harel.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=1204

שם התכנית: גוש 30749 חלקה 23

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

סמכות תוכנית: ועדה מקומית

שטח התוכנית: 530.00 מ"ר (0.53 דונם)

תוכניות מתיחסות

מספר תכנית	יחס
הל/250/ד	שינוי
יג/155	שינוי
מי/250/א	שינוי
מי/274/ג	שינוי
מי/250	שינוי
152-0406082	ללא שינוי

בעלי עניין

מודד

ערן פולק, מורן 10 כפר סבא, 4465009

חוסאם מסארוה, טייבה

יזם

חי בן רוחי

עורך/מתכנן

ערן פולק

בעלים

חי בן רוחי

מגיש

חי בן רוחי, שמעון 85 מבשרת ציון

כתובות

שמעון 85, מבשרת ציון

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
30479	לא	23	23	23	כן

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	65	65		מי/274/ג

גרסת הוראות התכנית: 12 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

הוספת יחידת דיור ושטחי בניה עבורה בבניין בן 2 קומות עם 4 יח"ד.

חוות דעת

תאריך: 11/08/2020

מטרת הדיון: הפקדה

מבוא לדיון תכנית במבשרת ציון להוספת זכויות בניה ויח"ד אחת.

גודל מגרש: 505 מ"ר

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. הוספת יח"ד אחת (סה"כ 5 יח"ד) בהתאם לסעי' 62א (א) (8).
2. הוספת שטח עיקרי בכ-100 מ"ר (20% מגודל המגרש) בהתאם לסעי' 62א (א) (16) (א) (1).
3. בנוסף לשינוי המפורטים אלו, התכנית מבקשת את השינויים הבאים בבדיקה בין סעי' 5 לבין התכנית המאושרת:
4. הוספת שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת ב-505 מ"ר בהתאם לסעי' 62א (א) (15).
5. הגדלת תכסית מ-30% ל-40% בהתאם לסעי' 62א (א) (9).
6. הוספת קומה אחת (סה"כ 3 מעל לכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת) והגדלת גובה המבנה מ-9 מ' ל-12.5 מ' בהתאם לסעי' 62א (א) (4).
7. שינוי קו בניין צדי - ימני מ-3.5 ל-0 מ' בהתאם לסעי' 62א (א) (4).

התייחסות להיתר המאושר מס' 20140027

על פי היתר הבניה המאושר, קיים במקום בניין מגורים בין 2 קומות מעל המרתף עבור 4 יח"ד עבור 2 יח"ד העליונות אושרו חדרי יציאה לגג שנכללו במניין שטחי שרות. הבניין אושר, בחריגה מקו בניין הצדי המותר (3.5 מ') עד גבול המגרש.

התייחסות לבינוי המוצע

מדובר בתכנית המוסיפה דירת מגורים במפלס הגג (הפיכת חדר יציאה לגג לקומה נוספת, ביטול חדר יציאה לגג של הדירה המזרחית).

על פי הבינוי, מבוקש לבנות דירה בקו בניין צדי 0, כאמור הבניין הוקם בקו בניין 0. יצוין כי קווי הבניין המאושרים מאפשרים לממש תוספת זכויות המבוקשת באופן ראוי ואין כל סיבה להקטין את הקו הבניין הצדי כפי שמבוקש בתכנית שבנדון.

התייחסות התכנית הכוללת

שטח התכנית נמצא במתחם תכנון מס' 2B בשכונת מבשרת ירושלים לפי התכנית הכוללת, ביעוד קרקע מגורים עם הנחיות מיוחדות.

במתחם זה, ניתן להוסיף יחידות דיור (עד 254 לכלל המתחם), זכויות בניה למגורים (תוספת עד 61,123 מ"ר לכלל המתחם), וניתן להוסיף גובה מבנה ומס' קומות לפי תכנית מפורטת שתוגש. התכנית מבקשת הוספת יח"ד אחת וזכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.

התייחסות למדיניות הוועדה באזור מגורים 5

הוועדה החליטה בישיבת מס' 20190007, בתאריך 14.8.2019 לקבוע מדיניות ציפוף מקסימאלי בהתאם לקטגוריות המגרשים הבאות:

1. מגרשים קטנים מאוד בשטח של 300-399 מ"ר עד 2 יח"ד.
 2. מגרשים קטנים בשטח של 400-499 מ"ר עד 4 יח"ד.
 3. מגרשים בינוניים בשטח של 500-799 מ"ר עד 5 יח"ד.
- התכנית מבקשת 5 יח"ד על מגרש של 505 מ"ר, בהתאם למדיניות הוועדה.

הערות:

1. השינויים המבוקשים הבאים, באים לידי ביטוי בבדיקה בין סעי' 5 לתקנון לבין התכנית המאושרת ולא באופן מפורש בהוראות התכנית: בגובה, במס' הקומות, בהוספת שטח שרות במרתף, בהגדלת התכסית, השינוי בקו הבניין הצדי-ימני.

2. חסר תיאום בנתון קו הבניין הצדי-שמאלי בין התשריט מצב המוצע לבין התקנון.

הערות טכניות:

שם התכנית - רשום מספר הגוש לא תקין וחסר התייחסות לכתובת הבניין ולשם היישוב.
דברי הסבר - חסר הסבר מעומק מדוע התכנית הוגשה.

סעי' 1.5.7 - חסר פירוט על מסי המגרש לפי התב"ע המאושרת מ/274ג.

סעי' 2.1 - חסרה מטרת העל של התכנית.

סעי' 2.2 - חסר התייחסות לכל פעולה תכנונית שהתכנית מבקשת ביחס למצב המאושר ושיוך לסעיפים לחוק הרלוונטיים לכל משפט בהתאם לסעי' 62א(א).

סעי' 2.2 - משפט מס' 3 מיותר.

סעי' 3.1 - מס' תא השטח אמור להיות 1.

סעי' 4.1 -

חסר האות "ה" לפני המילה "תכנית".

המילה "קיימת" לא נכונה אלא "מאושרת"

חסר תת סעיף עבור מדידת גובה המבנה שתעשה ממפלס הקרקע הסופי ועד חלקו העליון של מעקה גג הבנוי.

חסר תת סעיף עבור אופן חישוב שטחי הבניה עפ"י ובהתאם למפורט לתקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

סעי' 5 -

הערה מס' 1, חסר האות "ה" לפני המילה "תכנית"

הערות מס' 3 ו-5 מיותרות.

סעי' 6.3 - הסעיף חסר שיוך לשינויים המבוקשים בתכנית.

סעי' 6.4 - חסרה התייחסות לתקן החניה הארצית במקום "מפתח של 2 חניות ליחידת דיור".

חסר הסבר המתייחס לשינויים בגודל הדירה הקיימת ע"י יצירת הדירה החדשה ופתרון החניה המצומצם עבור שני הדירות. נספח הבינוי -

חסר תיאום בסימון גובה המפלסים בין התכניות לבין החתך ב-ב'.

קיים יותר מדי פירוט בנספח בהצגת חלונות וחלוקות הפנימיות של החדרים.

המלצה לדיון בתאריך 9.9.2020

להפקיד את התכנית בתנאי:

1. הוספת הוראות מפורשות אשר מבטאות את השינויים המבוקשים ביחס לתכנית המאושרת.
2. תיאום בין מסמכי התכנית לעניין מדד קו הבניין הצדי-שמאלי.
3. תיקון התכנית בהתאם לפרק לעיל "ליקויים טכניים".

תאריך: 09/09/2020

בישיבת מליאת הועדה המקומית "הראל" מספר 20200008 מתאריך 09/09/2020 הוחלט :
לשוב ולדון לאחר תיאום עם מהנדס התנועה של המועצה המקומית.

תאריך: 14/02/2021

בתאריך 8.2.2021, התקבלה הודעה כי פתרון החניה המוצג תואם לדרישות מהנדס התנועה של המועצה המקומית.

מטרת הדיון: הפקדה

מבוא לדיון תכנית במבשרת ציון להוספת זכויות בניה ויח"ד אחת.

התכנית עלתה לדיון להפקדה מס' 20200008 בתאריך 9.9.2020 והוחלט "לשוב ולדון לאחר תיאום עם מהנדס התנועה של המועצה המקומית".

בעקבות ההתייחסות של המועצה המקומית, נערכו שינויים בהתאם להנחיות מהנדס התנועה ולכן

גודל המגרש במצב המאושר : 505 מ"ר

לפי הכרזת עורך התכנית, מבוקשים השינויים הבאים:

1. הגדלת גודל המגרש מ-505 מ"ר ל-530 מ"ר (ב-5%), בהתאם לגודל החלקה הנרשם.
 2. הקטנת קווי הבניין ללא שינוי בקווי בניין קדמי:
- צידי מזרחי מ-3.5 מ' ל-0 מ'.
- צידי מערבי מ-3.5 מ' ל-3.15 מ'.
- קדמי מ-5 מ' ל-4.5 מ'.

- בנוסף, מבוקש הבלטת מרפסות זיזיות עד 60% מגבול המגרש לכיוון הרחוב.
3. הוספת קומה 1 למותר (סה"כ 3 מעל הכניסה הקובעת + 1 קומה מתחת) וכן קביעת גובה בנין מ-9 מ' ל-11 מ'.
4. תוספת יח' דיר 1 למותר (סה"כ 5 יח"ד).
5. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים ב-430 מ"ר (81% מהמגרש).
6. הוספת שטח עיקרי בשיעור של 20% מהמגרש.

בניגוד למצוין בסעיף 2.2 להוראות התכנית:

1. עורך התכנית הכריז בסעיף 2.2 כי התכנית מבקשת תוספת שטחי שרות למיגון בהתאם לסעיף 151(ג) לחוק התגוננות אזרחית. בסתירה לזה, התכנית לא מבקשת הוספת שטח שרות מעל לכניסה הקובעת בטבלת זכויות הבניה (סעי' 5).
2. עורך התכנית לא הכריז בסעיף 2.2 כי התכנית מבקשת הגדלת התכנית מ-30% ל-55% מתא השטח, אלא זה נרשם בטבלת זכויות הבניה (סעי' 5).

רקע

על פי היתר הבניה המאושר (בקשה מס', 20140027, קיים במקום בניין מגורים בין 2 קומות מעל המרתף עבור 4 יח"ד עבור 2 יח"ד העליונות אושרו חדרי יציאה לגג שנכללו במניין שטחי שרות. הבניין נבנה, בחריגה מקו בניין הצדי המותר 3.5) מ' (עד גבול המגרש) קו. 0).

התייחסות לבינוי המוצע

מדובר בתכנית המוסיפה דירת מגורים במפלס הגג (הפיכת חדר יציאה לגג לקומה נוספת, ביטול חדר יציאה לגג של הדירה המזרחית). על פי הבינוי, מבוקש לבנות דירה בקו בניין צדי 0, כאמור הבניין הוקם כטעות סופר בקו בניין 0. יצוין כי קווי הבניין המאושרים מאפשרים לממש תוספת זכויות המבוקשת באופן ראוי ואין כל סיבה להקטין את הקו הבניין הצדי כפי שמבוקש בתכנית שבנדון.

התייחסות התכנית המתאר הכוללת

התכנית שבנדון תואמת לתכנית המתאר הכוללת לעניין תוספת יחידות דיר, זכויות הבניה למגורים, גובה המבנה ומספר הקומות.

התייחסות למדיניות הוועדה באזור מגורים 5

הוועדה החליטה בישיבת מס' 20190007, בתאריך 14.8.2019 לקבוע מדיניות ציפוף מקסימאלי בהתאם לקטגוריות המגרשים הבאות:

1. מגרשים קטנים מאוד בשטח של 300-399 מ"ר עד 2 יח"ד.
 2. מגרשים קטנים בשטח של 400-499 מ"ר עד 4 יח"ד.
 3. מגרשים בינוניים בשטח של 500-799 מ"ר עד 5 יח"ד.
- התכנית מבקשת 5 יח"ד על מגרש של 505 מ"ר ותואמת למדיניות הוועדה.

הערות:

1. לשם התכנית נרשם מס' גוש לא נכון וגם חסר כתובת המבנה.
 2. התכנית מבקשת להוסיף שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת אשר לא באה לידי תצוגה בנספח הבינוי.
 3. קיימת אי-התאמה בין מסמכי התכנית לעניין גובה המבנה המבוקש (11 מ' בהוראות - 9.5 מ' בנספח הבינוי).
 4. סימון שטחי הבניה המוצעים לא תואם בין החתכים לבין התכנית בנספח הבינוי.
 5. נרשמה הוראות בסעי' 2.2 כי התכנית מבקשת להוסיף שטחי שרות למיגון אשר לא באה לידי ביטוי בטבלת זכויות הבניה - סעי' 5.
 6. נספח הבינוי מפרט מדי, בדומה לבקשה להיתר בניה. יש לערוך אותו בהתאם לסעיף 2 למסמך "הנחיות להגשת תכנית בניין בסמכות מקומית" (פורסם באתר הוועדה).
 7. לעניין שינוי גודל המגרש - לפי הסיפה של סעי' 62(א)(7) עולה כי לא ניתן בסמכות מקומית לשנות את גודל המגרש שכן שינוי גודל המגרש יביא בהחרך להגדלת זכויות הבניה (זכויות הבניה בתכנית נקבעו באחוזים).
 7. קווי הבניין
- בארכיב הוועדה נמצא היתר בניה מס' 20140027 אשר הוקם בניין במקום בין 3 קומות עבור 4 יח"ד. על אף שלפי הוראות התכנית התקפות שמספרן מ-274/ג' ה-250, קווי הבניין המותרים שונים מ-0, הבניין אושר בצמוד למגרש הצדי (ללא מרווח).
- בתיק הבניין לא נמצא תיעוד לנימוקים בדבר אישור הבניין בסתייה מקו הבנייה.
- יש לציין גם כי ההיתר ניתן בהקלה לחריגה מקווי הבניין הנוספים.
- במסגרת התכנית שבנדון, מבוקש לשנות את קווי הבניין למימדים כפי שמופיעים בהיתר הבניה.
- מכיוון שהבניין הוקם בהיתר ובתכנית לא מבוקש חריגות מקונטור המבנה הקיים, לא נמצא כל סיבה לשינוי את הוראות התכנית, בהתייחס לקווי הבניין המותרים.

לא נמצא כל סיבה לשנות את קווי הבניין.

המלצות

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

תיקון התכנית בהתאם לפרק "הערות" לעיל,
ללא שינוי בגודל המגרש,
ללא שינוי בקווי הבניין,
ביטול הוראות בדבר שינוי קווי הבניין,
הצגת בינוי לתוספת המבוקשת במסגרת קווי הבניין המאושרים,
סימון תוספת הבניה מעבר לקווי הבניין,
ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם מחלקת תב"ע של הוועדה.



החלטות שהתקבלו ביום : 24/02/2021

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

תיקון התכנית בהתאם לפרק "הערות" לעיל,
ללא שינוי בגודל המגרש,
ללא שינוי בקווי הבניין,
ביטול הוראות בדבר שינוי קווי הבניין,
הצגת בינוי לתוספת המבוקשת במסגרת קווי הבניין המאושרים,
סימון תוספת הבניה מעבר לקווי הבניין,
ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם מחלקת תב"ע של הוועדה.

נספחים

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

זיהוי התכנית				(א)
מספר התכנית 152-0822023	שם התכנית 30479 חלקה 23 - שמעון סויסה 85, מבשרת ציון	מגיש התכנית חי בן רוחי	עורך התכנית ערן פולק	
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 type="checkbox"/> תכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> תכנית 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		
הוספת יח"ד אחת	א62 (א) (8)	"הגדלת מספר יחידות דיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות."		
הוספת שטח עיקרי ב-20% מגודל המגרש	א62 (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..."		
הוספת שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת ב-505 מ"ר	א62 (א) (15)	"הוספת שטחי שירות לשטחים למטרות עיקריות המותרים לבנייה במגרש לפי תכנית..."		
הגדלת תכסית ל-40%	א62 (א) (9)	"כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147..."		
הוספת קומה אחת והגדלת גובה המבנה מ-9 מ' ל-12.5 מ'	א62 (א) (4)	"... שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות כאמור הקבועות בתכנית..."		
שינוי קו בניין צדי-ימני ל-0 מ'	א62 (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 152-0822023

עורך חוות הדעת				
שם: לאוניד נירקיס		תאריך: 18/08/2020	חתימה:	
זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 152-0822023	מגיש התכנית: חי בן רוחי	עורך התכנית: ערן פולק		
כתובת: שמעון 85, מבשרת ציון		גושים וחלקות: גוש: 30479 חלקות במלואן: 23		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<p>הוספת יחידת דיור ושטחי בניה עבורה בבניין בן 2 קומות עם 4 יח"ד.</p> <p>1. הוספת יחידת דיור חמישית בבניין קיים של 4 יח"ד.</p> <p>2. הוספת שטח בניה עבור יחידת הדיור.</p> <p>3. הוספת שטח שרות עבור חדר מדרגות</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים	5	0.505	100	984 מ"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
<p>1. הוספת יח"ד אחת (סה"כ 5 יח"ד) בהתאם לסעי' א62 (א) (8).</p> <p>2. הוספת שטח עיקרי בכ-100 מ"ר (20% מגודל המגרש) בהתאם לסעי' א62 (א) (16) (א) (1).</p> <p>3. הוספת שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת ב-505 מ"ר בהתאם לסעי' א62 (א) (15).</p> <p>4. הגדלת תכסית מ-30% ל-40% בהתאם לסעי' א62 (א) (9).</p> <p>5. הוספת קומה אחת (סה"כ 3 מעל לכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת) והגדלת גובה המבנה מ-9 מ' ל-12.5 מ' בהתאם לסעי' א62 (א) (4).</p> <p>6. שינוי קו בניין צדי – ימני מ-5.3 ל-0 מ' בהתאם לסעי' א62 (א) (4).</p>				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<p>1. השינויים המבוקשים הבאים, באים לידי ביטוי בבדיקה בין סעי' 5 לתקנון לבין התכנית המאושרת ולא באופן מפורש בהוראות התכנית: בגובה, במס' הקומות, בהוספת שטח שרות במרתף, בהגדלת התכסית, השינוי בקו הבניין הצדי-ימני.</p> <p>2. חסר תיאור נתון קו הבניין הצדי-שמאלי בין התשריט מצב המוצע לבין התקנון.</p> <p>שם התכנית – רשום מספר הגוש לא תקין וחסר התייחסות לכתובת הבניין ולשם היישוב.</p> <p>דברי הסבר – חסר הסבר מעומק מדוע התכנית הוגשה.</p> <p>סעי' 1.5.7 – חסר פירוט על מס' המגרש לפי התב"ע המאושרת מ/274ג.</p> <p>סעי' 2.1 – חסרה מטרות העל של התכנית.</p> <p>סעי' 2.2 – חסר התייחסות לכל פעולה תכנונית שהתכנית מבקשת ביחס למצב המאושר ושיוך לסעיפים לחוק הרלוונטיים לכל משפט בהתאם לסעי' א62(א).</p> <p>סעי' 2.2 – משפט מס' 3 מיותר.</p>				

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"

סעי' 3.1 – מס' תא השטח אמור להיות 1.
סעי' 4.1 –
- חסר האות "ה" לפני המילה "תכנית".
- המילה "קיימת" לא נכונה אלא "מאושרת".
- חסר תת סעיף עבור מדידת גובה המבנה שתעשה ממפלס הקרקע הסופי ועד חלקו העליון של מעקה גג הבנוי.
- חסר תת סעיף עבור אופן חישוב שטחי הבניה עפ"י ובהתאם למפורט לתקנה 4 לתקנות תכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ"ב – 1992.
סעי' 5 –
- הערה מס' 1, חסר האות "ה" לפני המילה "תכנית".
- הערות מס' 3 ו-5 מיותרות.
סעי' 6.3 – הסעיף חסר שיוך לשינויים המבוקשים בתכנית.
סעי' 6.4 –
- חסרה התייחסות לתקן החניה הארצית במקום "מפתח של 2 חניות ליחידת דיור".
- חסר הסבר המתייחס לשינויים בגודל הדירה הקיימת ע"י יצירת הדירה החדשה ופתרון החניה המצומצם עבור שני הדירות
נספח הבינוי –
- חסר תיאום בסימון גובה המפלסים בין התכניות לבין החתך ב'-ב'.
- קיים יותר מדי פירוט בנספח בהצגת חלונות וחלוקות הפנימיות של החדרים.
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
אין מבנים או אתרים לשימור בתחום התכנית.

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת)			
שטח התכנית נמצא במתחם תכנון מס' 2B בשכונת מבשרת ירושלים לפי התכנית הכוללנית, ביעוד קרקע מגורים עם הנחיות מיוחדות. במתחם זה, ניתן להוסיף יחידות דיור (עד 254 לכלל המתחם), זכויות בניה למגורים (תוספת עד 61,123 מ"ר לכלל המתחם), וניתן להוסיף גובה מבנה ומס' קומות לפי תכנית מפורטת שתוגש. התכנית מבקשת הוספת יח"ד אחת וזכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לפרק 5 לתמ"מ 1, שינוי מס' 30.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
התכנית מציעה צפיפות בניה של 9.9 יח"ד לדונם אשר תואם לצפיפות המינימלית שהתמ"א קבעה לדגם ישוב עירוני 3, אשר רלוונטי למבשרת ציון (צפיפות מינימלית של 7.0).			תמ"א 35
			תמ"א
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית מבקשת הוספת יח"ד אחת עליה לא נדרש מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של 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"

	התכנית תואמת לחזון היישוב להיות יישוב מתפתח ואטרקטיבי המספק איכות חיים גבוהה לתושביו.	התאמה לחזון העיר
	מימוש התכנית יביא תקבולי היטל השבחה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	ייתכן ומימוש התכנית יגדל את מגוון גודל משקי הבית בשכונה.	השפעות חברתיות:
התכנית מבקשת לפצל 2 חניות קיימות עבור פיצול הדירה הקיימת לשני יח"ד		תשתיות ותחבורה:
	תכנית מבקשת בניה יותר צפופה, ותפיסת קרקע יעילה יותר, דברים שיקלו על ההשפעה על הסביבה.	סביבה ונוף:
		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:
1. הוספת הוראות מפורשות אשר מבטאות את השינויים המבוקשים ביחס לתכנית המאושרת. 2. תיאום בין מסמכי התכנית לעניין מדד קו הבניין הצדי-שמאלי. 3. תיקון התכנית בהתאם לפרק לעיל "ליקויים טכניים".		

