


חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 306-0694737		מגיש התכנית: בתיה כהן		עורך התכנית: מור מרדכי בללטי	
כתובת: קרית טבעון				גושים וחלוקת: גוש: 11396 מחלקה: 16	
עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית:					
לאפשר בניית בית מגורים תלת משפחתי במגרש ששטחו כ-800 מ"ר בשכונת קרית חרושת.					
עיקרי התכנית:					
<ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת יח"ד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'. 2. שינוי קווי בנין צדדיים מ-4.0 מ' ל-3.5 מ', אחורי מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'. 3. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%. 4. הוספת שטח שרות לבליטות ואחסנה בשיעור של 30מ"ר עבור כלל היחידות. 5. קביעת תכסית - 28% עבור שימושים עיקריים 6. שינוי גודל מגרש מינימאלי מ- 730 מ"ר עבור 2 יחידות לכ-800 מ"ר עבור 3 יחידות בצפיפות של 3.75 יח"ד/לדונם. 					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים	3	0.807	91.70	51%	51% שטחים עיקריים
דרך		0.73	8.30		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
<ol style="list-style-type: none"> 1. הוספת יח"ד 1 מעבר ל- 2 יח' המותרות סה"כ- 3 יח'. 2. שינוי קווי בנין צדדיים מ-4.0 מ' ל-3.5 מ', אחורי מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'. 3. תוספת של 7% לשימושים עיקריים. סה"כ שטח עיקרי 51% במקום 44%. 4. הוספת שטח שרות לבליטות ואחסנה בשיעור של 30מ"ר עבור כלל היחידות. 5. קביעת תכסית - 28% עבור שימושים עיקריים 6. שינוי גודל מגרש מינימאלי מ- 730 מ"ר עבור 2 יחידות דיור ל-800 מ"ר עבור 3 יחידות בצפיפות של 3.75 יח"ד/לדונם. 					
הערות לגבי עריכת התכנית					
<ol style="list-style-type: none"> 1. מצב מאושר יתאם לתכנית טב/62 ויכלול את השצ"פ (הדרומי) וכן ההפקעה המוצגת אינה תואמת את המאושר. 2. מפת המדידה תעודכן ותכלול את ההפקעה בחזית המגרש ואת כל האלמנטים הקיימים בחלקה (גגונים, סככות אסבסט וכדו'). כך ששטח המגרש אחראי הפקעה הוא כ-807 מ"ר רצוי כי התכנית תוגש רק על התחום שייעודו מגורים לאחר ההפקעה לדרך כך שהשימושים בתכנית יתייחסו רק לייעודי מגורים. 3. יתוקן גודל מגרש כללי בטבלה 5 לשטח המגרש לאחר ההפקעה. 4. יש להסיר את עניין קווי הבניין מסעיף 4.1.2 ד'. 5. בסעיף 4.2 נכתב כי רוחב כביש גישה לחניה לא יקטן מ-10 מ', הנחיה זו מגבילה מאוד ואיננה נחוצה כלל. 6. בטבלה 5 - יש לצמצם את אחוזי הבניין העיקריים ל-50%. 7. סעיף 6.5 הוראות פיתוח יש להסיר את ההנחיות לגבי בנייה רוויה שכן תכנית זו לא תואמת לבניה רוויה. 8. נכון שאין חובה לסקר עצים ע"י אגרונום, אולם במגרש קיימים שלושה עצים מחוץ לתחום קווי הבניין. נדרש לציין את סוג העצים ולהשאירם לשימור ככול שמדובר בעצים יבשים כפי שצוין במסמך, נבקש כי הנושא יקבל תימוכין מאגרונום או אדריכל נוף. 					

חוות דעת מהנדס הוועדה

9. לפי דוח שהופק מהמערכת מבא"ת נראה כי גם חלוקת 81 ו 93 נכללות בקו הכחול. יש להסירם לכלול רק את חלקה 16. 10. נדרש להוסיף את הסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9 (לעניין התכנית), כמו כן בהתאמה יותאמו סעיפי החוק לשינויים בתכנית. 11. 11. להוסיף הוראות בדבר חלוקת חלקה והפרשה לצורכי ציבור טרם הגשת הבקשה להיתר.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המופקדת)			
תואם את התכנית הכוללנית שכן אזור זה מוגדר כמגורים א'. וכן גם תכנית זו מגדירה את האזור כמגורים א'.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תמ"מ 6- קריית טבעון נמצאת בתחום אזור לפיתוח עירוני בו יש להטמיע עקרונות פיתוח בר קיימא, לייעל את השימוש בקרקע ולהקצות את השטחים הנדרשים לתשתית עירונית איכותית			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35/1	קובעת כי קריית טבעון הינה יישוב עירוני לפיתוח בתוך מרקם "שמור משולב" שטח בעל ערכי טבע, חקלאות ומורשת הדורשת פיתוח זהיר המותנה בשימור ערכי הטבע ונוף, ללא שיוני מהותי של האזור ותוך מיצוי עתודות קרקע בבינוי קיים.		
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			התכנית במהותה מאפשרת ניצול של החלקה ותוספת יח"ד מעבר למאוסר בתכניות הקיימות. השינויים שהתכנית מציעה לא משפיעים על המענה הפרוגרמטי הקיים.
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		
כלכלת היישוב/ הרשות:	החסרונות העיקריים של התכנית		
השפעות חברתיות:	בינוי של מבנים צמודי קרקע ע"י הוספה מתונה של יח"ד וזכויות בניה. לא תורם לכלכלת היישוב, יחד עם זאת יוצר תוספת תשלומי היטלי השבחה.		
תשתיות ותחבורה:	לא משפיעה בתקנון נכתב כי נדרש פתרון לשני מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש ובהתאם לתקן.		
סביבה ונוף:	התכנית ממשיכה את התכנון הקיים באזור גם בבינוי וגם בצפיפות וכן בתכנית המבנה והמגרש.		
אחר:			

חוות דעת מהנדס הוועדה

המלצת אגף ההנדסה			
<p style="text-align: center;">לדחות מהסיבות הבאות:</p>	<p>להפקיד בתנאים הבאים:</p> <p>התכנית אינה משפיעה על אופי הסביבה ותואמת מבחינת הבינוי המבוקש והצפיפות וזכויות הבניה לבינוי הקיים ולתכניות שאושרו כבר בשכונת קרית חרושת. נפחי הבניה המבוקשים אפשרי אף במסלול הקלה.</p> <p>על כן מומלץ להפקיד בתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מצב מאושר יתאם לתכנית טב/62 ויכלול את השצ"פ הדרומי(וכן ההפקעה המוצגת אינה תואמת את המאושר. 2. מפת המדידה תעודכן ותכלול את ההפקעה בחזית המגרש ואת כל האלמנטים הקיימים בחלקה (גגונים, סככות אסבסט וכדו'). 3. כמו כן יתוקן גודל מגרש כללי בטבלה 5. 4. יש להסיר את עניין קווי הבניין מסעיף 4.1.2 ד'. 5. בסעיף 4.2 נכתב כי רוחב כביש גישה לחניה לא יקטן מ-10 מ', הנחיה זו מגבילה מאוד ואיננה נחוצה כלל. 6. בטבלה 5 - יש לצמצם את אחוזי הבניין העיקריים ל-50%. 7. סעיף 6.5 הוראות פיתוח יש להסיר את ההנחיות לגבי בנייה רוויה שכן תכנית זו לא תואמת לבניה רוויה. 8. נכון שאין חובה לסקר עצים ע"י אגרונום, אולם במגש קיימים שלושה עצים מחוץ לתחום קווי הבניין. נדרש לציין את סוג העצים ולהשאירם לשימור ככול שמדובר בעצים יבשים כפי שצוין במסמך, נבקש כי הנושא יקבל תימוכין מאגרונום או אדריכל נוף. 9. לפי דוח שהופק מהמערכת מבא"ת נראה כי גם חלוקת 81 ו 93 נכללות בקו הכחול. יש להסירם לכלול רק את חלקה 16. 10. נדרש להוסיף את הסעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 9 (לעניין התכסית), כמו כן בהתאמה יותאמו סעיפי החוק לשינויים בתכנית. 		
עורך חוות הדעת			
<p>חתימה</p> 	<p>תאריך:</p> <p>07/04/2019</p>	<p>תפקיד:</p> <p>מהנדס מועצה</p>	<p>שם:</p> <p>מריוס ראפ</p>