

סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים
ישיבה מספר: 2015003 ביום ראשון תאריך 18/10/15 ה' חשוון, תשע"ו בשעה 18:30

מוזמנים:

חברים:

אריאלי דוד	יו"ר הועדה
חורש דוד	מ"מ יו"ר הועדה
אייל פרדיס	חבר
עמית אפרתי	חבר
שחר דבי	חבר
שמחון שמואל	חבר
חנן זיסו	חבר
נבות אלון	חבר
הניג סבר נאווה	חבר
שחר לשם	חבר
עמית בלדרמן	חבר
חן וייסמן	חבר
שרה גרינצוויג	חבר

נציגים:

שריד ענת	נציגת משרד הפנים
סלינה שמסי	נציגת משרד הפנים
דרור ורד	נציגת האיגוד לאיכות הסביבה
מיכאל סידלר	נציג משרד השיכון
שי רגב	נציג רשות מקרקעי ישראל
מיכל דנצינגר	נציגת משרד הבריאות
דני אטיאס	נציג כיבוי אש
אדם שאול	בעל דעה מייצגת

סגל:

עו"ד עודד רומנו	יועץ משפטי
אדי מרוס ראפ	מהנדס המועצה
שושן אורלי	מזכירת הוועדה
טורצ'ינסקי טניה	רכזת רשות רישוי
שלומית גנסקו	בודקת בקשות להיתר

אישור פרוטוקול ועדת מליאה מספר 2015002 מתאריך 21/06/2015.

סדר יום לישיבת ועדת מליאה לבנין ערים מספר: 2015003 בתאריך: 18/10/15

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	306-0323527		מבנה משולב מסחר ומגורים ברחוב כצנלסון, קריית טבעון (טב/278)	4
2	306-0274647		מעלה אבשלום חלקה 77 - מגורים (טב/279)	6

סעיף: 1 תכנית מפורטת: 306-0323527
סדר יום לוועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015003 בתאריך: 18/10/2015

שם: מבנה משולב מסחר ומגורים ברחוב כזנלסון, קריית טבעון (טב/278)
 שטח התוכנית: 1,769.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית

יחס	לתכנית
כפיפות	טב/127
שינוי	טב/13
שינוי	טב/34
כפיפות	טב/מק/210
כפיפות	טב/מק/233

בעלי עניין:

♦ **יוזם/מגיש:** א.מ.ן אבן פיננסיים בע"מ

♦ **מתכנן:** מיכאל ורדי

אזורים

רחוב כזנלסון 7, קריית טבעון

גושים/ חלקות לתכנית:

גוש: 11394

337, 308, 331

מטרת התכנית:

הריסת מבנה מסחרי קיים ושינוי ייעוד ממסחר משולב מגורים. קביעת הגבלות והנחיות בינוי בתחום התכנית לשם הקמת מבנה מסחרי בקומת הקרקע ועוד 12 יח"ד בקומות מעליו, תוך הסדרת תנועת הולכי רגל בשטחים הצמודים למבנה. הקצאת מקומות חניה תת קרקעיות למגורים ולמסחר והקצאת מקומות למתקני תשתית ומערכות טכניות הדרושות לתפעול המסחר. שטח המסחר המבוקש 365 מ"ר עיקרי + 100 מ"ר שירות + 455 מ"ר שטח עבור חניה תת קרקעית. שטח המגורים המבוקש עבור 12 יח"ד (11 קטנות מ 120 מ"ר ואחת גדולה מ 120 מ"ר) 1100 מ"ר שטח עיקרי + 230 מ"ר שטח שירות + 510 מ"ר שטח חניה. מספר הקומות המבוקש 3.5 קומות + קומת חניה תת קרקעית בגובה של 12.5 מטר מעל קומת החניה. התכנית קובעת מרווחי בניה ומסדירה מעבר בטוח להולכי רגל בתחום המדרכה.

הערות בדיקה:

הוראות התכנית:

1. סעיף 2.3 נתונים כמותיים לתקן שטח מאושר.
2. סעיף 4.2.1 לציין כי הסדרת מדרכה להולכי הרגל בתחומי החלקה תירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור.
3. טבלה 5 לתקן שטח מגרש כללי.
4. סעיף 6.1 לציין כי למעט החניות הנמצאות בשטח הציבורי.
5. לציין קו בניין למרתף החניה "אפס" עד גבול מגרש.
6. לציין כי שטח הדירות יישאר בהתאם לקבוע בתכנית.

תשריט מוצע:

1. הערות עפ"י עותק משרדי.

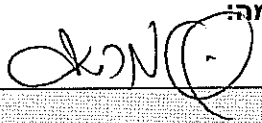
*על היזם לצרף כתב שיפוי עבור המועצה.

ה מ ל צ ו ת:

ממליץ להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים :

1. על השטח נשוא התב"ע קיים היום מבנה מסחרי בעל קומה אחת, מיושן, ללא חניות המתאימות לתקן ומונגש באופן חלקי בלבד. ייעוד השטח – על פי טב/34 הינו מסחרי המאפשר 100% בניה אך נדרשת הכנת תכנית מפורטת להקניית הגדרות בינוי.
2. התב"ע מציעה הרחבת השימושים למסחר ולמגורים. הגדרת שטחים לכל שימוש ומערכות תומכות נלוות (מיגון, חניה, שרות וכו').
3. הקומה המסחרית מוצעת מעל חניון תת קרקעי המשמש הן את המסחר והן את 12 יחידות הדיור שמעליו. הקומה התת קרקעית משמשת לחניה ולאזור תפעולי של החלק המסחרי.
4. פיתוח השטח מסביב יוצר סביבה מונגשת לבאי הקומה המסחרית ומתקיימת הפרדה בכניסות בין הקומה המסחרית וקומות המגורים.
5. התב"ע מציעה 12 יח"ד מגוונות בגודלן אשר יכולות להוות פתרונות דיור הן למשפחות צעירות והן לסטודנטים.
6. סך הנפח הבנוי המוצע דומה לנפחי הבניה בשכונה. הבינוי המוצע מתייחס באופן מתאים ונכון למיקומו בצומת (צורת חזית, כניסה וכו'), ושומר על גובה דומה למבני הסביבה.
7. התכנית מציעה פתרון בטיחותי למעבר הולכי רגל על המדרכה, זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש וזיקת הנאה לחניות עבור המגרש בחלק מהדרך. סיקול שימושים זה נועד לשפר את בטיחות הולכי הרגל.
8. בחניון התת קרקעי מוצעות 26 חניות : 13 מהן למגורים ו 7 למסחר. בחניות החיצוניות מוצעות 6 חניות אחת מהן מותאמת לרכב נכים.
9. היזם יחויב במתן כתב שיפוי לוועדה.

קריית טבעון
חוות דעת מהנדס הוועדה

עורך חוות הדעת					
שם: מריוס ראפ		תאריך: 3.9.2015		חתימה: 	
זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 306-0323527		מגיש התכנית: א.מ.ן אבן פינגסים בע"מ		עורך התכנית: מיכאל ורדי	
כתובת: אלכסנדר זייד - כצנלסון			גושים וחלקות: גוש 11394 חלקה 331		
עיקרי התכנית ומטרותיה					
שינוי יעוד משטח מסחרי לשטח מסחרי משולב (מסחר ומגורים) בנוסף לקומה מסחרית צמודת קרקע תוספת זכויות בניה עבור מגורים (12 יח"ד, 11 מהן קטנות ואחת בשטח הגדול מ 120 מ"ר), התוכנית מציעה חניה לכל היעודים בחניון תת קרקעי. תוך הנגשת המרחב הציבורי הצמוד.					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ומסחר	12	1.261	71	1840	שטחים כוללים הכול כולל חניה תת קרקעית (510 מ"ר)
דרך מאושרת		0.508	29		
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
תוספת שימושים. כיום ניתן מסחר בלבד. התב"ע מאפשרת שילוב של מסחר עם מגורים.					
הערות לגבי עריכת התכנית					
בהתאם להמלצות					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)					
לא עומדת בסתירה לשימושים האפשריים באזור למגורים					
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית					
תמ"א 35		ל ר			
תמ"א					
תמ"א					
תמ"א					

קריית טבעון
חוות דעת מהנדס הוועדה

תמ"א		
מענה פורגמתי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי	התב"ע מוסיפה 12 יח"ד באזור שכולו מגורים ובו מבני חינוך מגן ועד חטיבה וגני משחק צמודים. אופי הבניה (רוויה) הוא אופי הסביבה הקרובה.
בריאות	לא רלוונטי	
דת	לא רלוונטי	
שטחים פתוחים	לא רלוונטי	
עתודות / אחר	לא רלוונטי	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	תואם את הבינוי הרצוי מבחינת נפחים ואופי הבניה באזור.	
כלכלת היישוב/ הרשות:	התב"ע מציעה שילוב שימושים אשר תורמים לכלכלת היישוב.	
השפעות חברתיות:	אין. התב"ע קטנה מדי לכך.	
תשתיות ותחבורה:	אין פגיעה או שינוי מהותי בהסדרים תחבורתיים ותנועתיים.	התוכנית מסדירה את התחום הציבורי כך שמתקיים סיקול בין הדרך למדרכה וכך מוגברת בטיחות הולכי הרגל. כמו כן מוסדרת הגשת המדרכה והחניות.
סביבה ונוף:	התב"ע מסדירה את התחום הציבורי, הנגישות והטיפול הנופי והחזיתי של המבנה.	המקום כעת מזנח והתב"ע מהווה זרז לפיתוחו.
אחר:		
המלצת אגף ההנדסה		
ממליץ להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:
<p>1. על השטח נשוא התב"ע קיים היום מבנה מסחרי בעל קומה אחת, מיושן, ללא חניות המתאימות לתקן ומונגש באופן חלקי בלבד. ייעוד השטח – על פי טב/34 היום מסחרי המאפשר 100% בניה אך נדרשת הכנת תכנית מפורטת להקניית הגדרות בינוי.</p> <p>2. התב"ע מציעה הרחבת השימושים למסחר ולמגורים. הגדרת שטחים לכל שימוש ומערכות תומכות נלוות (מיגון, חניה, שרות וכו').</p> <p>3. הקומה המסחרית מוצעת מעל חניון תת קרקעי המשמש הן את המסחר והן את 12 יחידות הדיור שמעליו. הקומה התת קרקעית משמשת לחניה ולאזור תפעולי של החלק המסחרי.</p> <p>4. פיתוח השטח מסביב יוצר סביבה מונגשת לבאי הקומה המסחרית ומתקיימת הפרדה בכניסות בין הקומה המסחרית וקומות המגורים.</p> <p>5. התב"ע מציעה 12 יח"ד מגוונות בגודלן אשר יכולות להוות פתרונות דיור הן למשפחות צעירות והן לסטודנטים.</p> <p>6. סך הנפח הבנוי המוצע דומה לנפחי הבניה בשכונה. הבינוי המוצע מתייחס באופן מתאים ונכון למיקומו בצומת (צורת חזית, כניסה וכו'), ושומר על גובה דומה למבני הסביבה.</p>		

קריית טבעון

חוות דעת מהנדס הוועדה

	<p>7. התכנית מציעה פתרון בטיחותי למעבר הולכי רגל על המדרכה, זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש וזיקת הנאה לחניות עבור המגרש בחלק מהדרך. סיקול שימושים זה נועד לשפר את בטיחות הולכי הרגל.</p> <p>8. בחניון התת קרקעי מוצעות 26 חניות : 13 מהן למגורים ו 7 למסחר. בחניות החיצוניות מוצעות 6 חניות אחת מהן מותאמת לרכב נכים.</p> <p>9. היזם יחוייב במתן כתב שיפוי לוועדה.</p>
--	--

תכנית מפורטת: 306-0274647**סעיף: 2**

סדר יום לוועדת מליאה לבנין ערים ישיבה מספר: 2015003 בתאריך: 18/10/2015

שם: מעלה אבשלום חלקה 77 - מגורים (טב/279)

שטח התוכנית: 1,812.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	טב/127
שינוי	טב/140
כפיפות	טב/165
שינוי	טב/34
שינוי	טב/62
שינוי	טב/מק/210
כפיפות	טב/מק/233
שינוי	טב/מק/62/ב

בעלי עניין:* **יוזם/מגיש:** נסראלדין סעיד 2006 בניין והנדסה בע"מ* **מתכנן:** מיכאל ורדי**אזורים**

רחוב מעלה אבשלום 65, קרית טבעון

רחוב מעלה אבשלום 67, קרית טבעון

גושים / חלקות לתכנית:

גוש: 11398

, 77

מטרות התכנית:

התכנית מציעה מבנה מדורג של 8 יח"ד על מגרש ששטחו לאחר הפקעה 1551 מ"ר עפ"י התכנית שחלה על החלקה טב/62, על החלקה ניתן לבנות 2 מבנים דו משפחתיים, סה"כ 4 יח"ד (לאחר פרצלציה מתאימה). מבוקשת הגדלת הצפיפות מ 2.75 יח"ד לדונם ל 5.2 יח"ד לדונם כך שבמקום 4 יח"ד בשתי מבנים נפרדים ייבנה מבנה אחד בין 8 יח"ד.

כמו כן, מציעה התכנית להגדיל את שטחי הבניה העיקריים מ 44% ל 74%

(160 מ"ר מרפסות + 1000 מ"ר = 160/1551 = 74%)

והגדלת שטחי שירות מ 17.5% המותרים

(50*4 מ"ר מרתף + 12*4 מ"ר ממ"ד + 6*4 מ"ר מחסן = 272/1551 = 17.5%)

ל 18.5% המבוקשים (15*8 מ"ר ממ"ד + 6*8 מ"ר מחסן + 15*8 מ"ר מדרגות = 288/1551 = 18.5%).

נצייך כי מרבית שטח השירות המותר היום הינו שטח מרתף חפור כך שאינו נפח בעל נצפות ולעומת זאת שטחי השירות המוצעים הינם שטחים עיליים אשר מגדילים את נפח המבנה כולו.

התכנית מציעה תוספת 2 קומות בנוסף ל 2 הקומות המותרות בגובה של 14 מ' מעל פני קרקע טבעית במקום 7.0 המותרים עפ"י התב"ע כיום.

הערות בדיקה:

בהוראות התכנית:

1. לתקן בסעיף 1.4 לשנות לסמכות מקומית ולפרט את סעיפי החוק המבוקשים לשינוי.
2. לתקן בסעיפים 1.1 ו-2.2 לפרט את מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית ביחס לתכנית המאושרת היום ולתקן את הצפיפות.
3. סעיף 2.3 לתקן מספר יח"ד במצב מאושר ובמצב לשינוי.
4. סעיף 4.1.1 שימושים לפרט.
5. טבלה 5 לתקן טבלת זכויות הבניה בהתאם לעותק משרדי מרפסות מקורות יש לכלול בשטח עיקרי ולא שטח שירות.

6. סעיף 6.1 חניה לציין כי לא יותרו כל קירווי ו/או הצללה של משטחי החניה.
7. סעיף 6.7 עצים בוגרים להוסיף סעיף חובת נטיעת עצים בוגרים לכל יח"ד בתחומי המגרש לכל יח"ד לפני קבלת טופס 4.
8. לאסור בניית מצללות בגינות הצד בכל הדירות והמפלסים.
9. לאסור בניית גגות משופעים.

לתשריט מצב מוצע:

1. לתקן סימון קו בניין צידי מ 3.0 מ' ל 4.0 מטר בהתאם למצויין בטבלה 5.
2. להוסיף מידה (1.5 מ') להפקעה בחזית עבור הדרך.
3. לציין באם קיימים עצים בוגרים ולצרף סקר עצים בהתאם.

לתשריט מצב קיים:

1. להוסיף מידות אורך ורוחב החלקה ומידות להפקעה בחזית החלקה (1.5 מ').
2. לסמן את ההפקעה בצבע אדום כהרחבת דרך.
3. להוסיף רוזטה בכביש.
4. לציין באם קיימים עצים בוגרים ולצרף סקר עצים בהתאם.

נספח בינוי:

1. להוסיף מפלסים מפורטים.
2. להוסיף חזית רחוב מפורטת וחזיתות צד.
3. לציין בנספח הבינוי מחייב לנושא מפלס 0.00 ומיקום חניות.

*יינתן כתב שיפוי לוועדה חתום ע"י יוזם התכנית.


ה מ ל צ ו ת :

1. ממליץ שלא להפקיד את התוכנית בשל הדברים הבאים:
2. בקריית חרושת חלה תב"ע טב/140 שונה גודל מגרש מינימלי 2 יח"ד ל 730 מ"ר בשל הפקעות שבוצעו במגרשים).
3. סך השטח הבנוי המותר הינו 44% משטח המגרש כאשר כל הבניה כולל מרפסות מקורות נחשבות במניין השטחים העיקריים ושטחי השרות הם: ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן - 6 מ"ר ומרתף בגודל 50 מ"ר כאשר עפ"י טב/34 הנחיות הבינוי למרתף מעלימות אותו לחלוטין מפני השטח והוא אינו מהווה נפח נצפה.
4. הטופוגרפיה בקריית חרושת תלולה ונעה בין 40%-10% שיפוע.
5. הקרקע בקריית חרושת הינה רובה ככולה פרטית ומכאן שהבניה במגרשי המגורים תלויה ברצונו של בעל המגרש ולמועצה אין שליטה על תזמון הקמת המבנים.
6. במשך שנים בנה כל בעל קרקע במועד אשר התאים לו ובמקרים רבים קם לו מבנה בודד ללא שכנים בצמוד לכביש כאשר החפירה בהר נראית כפצע בוחק למרחוק (בשל הקרקע הסלעית) וקשה לשיקום. חלק נכבד מהבונים בקריית חרושת העדיפו להתגבר על הטופוגרפיה באמצעות ביטולה המוחלט כלומר, חציבה אופקית אל תוך ההר תוך יצירת משטח אופקי במפלס הכביש ומתלולי סלע אחוריים, גבוהים מאוד (עד כדי 15-14 מ'), לפעמים נשארו לא יציבים עד כדי כך שהטילו מגבלות בניה כאלו ואחרות על המגרשים אשר מעליהם.
7. בניה בעייתית נוספת נוצרה במגרשים יורדים. על מנת לקבל משטחי גינה במפלסי הקומות השונות נבנו קירות תמך גדולים וגבוהים אשר "בנו את ההר מחדש" לגובה. בניה זו יוצרת נפחים גדולים, הנצפים למרחוק וקירות הבולטים מאוד מעל פני הקרקע הטבעית.
8. מזה כשנתיים פועל הצוות המקצועי של הוועדה לצמצם את נפחי הבניה במורדות של קריית חרושת על מנת לאפשר שטחים פנויים גדולים ככל הניתן, להצמיד בתים לטופוגרפיה, לצמצם קירות תמך גדולים, לצמצם בניה מחוץ למרווחי הבניה כך שתישמר קרקע טבעית רבה ככל הניתן לשתילה וטיפול.
9. בבקשות לבניה במגרשים העולים אין אישור לחציבות עמוקות ומתלולי הסלע האחוריים מוגבלים בגובהם לכ 4-5 מ' בלבד. קירות התמך מגבלים בגבהם ומותנים באישור יועצי בטיחות, יועצי קרקע וקונסטרוקטורים. הנחיות אלו נכונות הן לגבולות מגרשים גובלים והן לגבולות מגרש אחוריים.
10. כל התהליכים שהוסברו לעיל מבוצעים ביחד עם יזמי תכניות ואדריכלים, לפיכך ככל שהליך זה יימשך, ייבנו בקריית חרושת מבנים בעלי נפחים קטנים יותר, פיתוח שטח צמוד קרקע ככל הניתן וחפירות מתונות בהר כך שהשטחים בין המבנים יהיו טבעיים יותר או לפחות יאפשרו טיפול נופי.
11. מובאות 2 דוגמאות לבקשות להיתרי בניה אשר החלו בהגשות מרובות נפחים, מרובות קירות תמך גבוהים

- ו/או מרובות חפירות והסתיימו בהיתרי בניה למבנים ה"מונחים" על הקרקע בצורה מדורגת הכוללות עבודות פיתוח מתונות ושטחי תכנית נמוכים בהרבה.
12. התב"ע המוגשת עומדת בניגוד מוחלט לכל ההליך שפורט. התכנית מציעה תכנית גבוהה, למעשה סך השטח הנשאר במפלסי הקרקע הטבעית קרוב לאפס וכל השטחים אשר ניתן לגנן הם שטחים מוגבהים מפני הקרקע הטבעית באמצעות קירות תמך לכל אורך ורוחב המגרש עם לגבול המגרשים הגובלים בגבהים של 4-5 מ'.
13. מאחר ועל המגרש מבקשים להקים מבנה אחד הרי שקווי הבניין שהיו אמורים להתקיים בין המגרשים אחר פרצלציה – מתבטלים! (ובכך גם מתבטלת רצועה מפרידה, ירוקה, ברוחב של כ 7-8 מ') איחוד שני מבנים למבנה אחד ללא הפרדה ביניהם מעצים את הנפחיות המבנית על חשבון השטח שיכול היה לשמש לעצים, ירק ולהגדרת מקצב בינוי עדין יותר.
14. גם מספר הקומות המוצע חורג מהנהוג היום ובמקום 2 קומות בכל חתך של הבניין מוצעות כאן 4 קומות. אין ספק שההשפעה החזותית של מבנה בן 4 קומות וברוחב של 33-34 מ' מהווה שינוי מהותי ולא נאה לבינוי בקריית חרושת. ניתן לראות באיורים המצורפים עד כמה זעומים הם השטחים אשר נשארים ללא בניה (החלקים הירוקים) ואשר גם הם כאמור נמצאים על בניה של קירות תמך מכל כיוון.
15. התב"ע המוגשת כאן אינה היחידה המבקשת להכפיל את מספר יחידות הדיור וליצור מבנה רב נפח, מדורג אשר באופן מוצהר שונה מהותית מסביבתו. תכנית זוהי נמצאת כעת בשלבי הפקדה, בתכנית אשר הומלץ ע"י הוועדה שלא להפקידה מטעמים דומים לאלו המובאים כאן. בתכנית הבינוי של תכנית זו משורטטת הדמיה המראה את שתי התכניות הנ"ל יחדיו ומבטאות באופן גרפי בולט את המבנה המאסיבי, עם מיעוט רווחים לצרכי שתילה, עם קירות תמך גדולים למגרשים גובלים, שונה באופן מהותי מהסביבה ומנוגד לכל גישת התכנון אשר מבקשת הוועדה לממש.
16. הכפלת יח"ד ותוספת אחוזי בניה כה משמעותית במספר מגרשים פנימיים בקריית חרושת לא הם אלו אשר יהוו את הפתרון לבעיית הדיור הלאומית. תמ"א 35 לא התכוונה מעולם להגדיל צפיפות על בסיס מגרשים בודדים בתוך מרקם קיים וזו טעות תכנונית חריפה. עצם האפשרות להכין תב"ע המכפילה יח"ד אינה הצדקה מאשרת ויש לשקול שיקולים של מרחביים והתאמה לאזור למרקם קיים ולרוח התכנונית של הישוב בכלל ושל קריית חרושת בפרט מבלי להפכה לכר ניסויים ובמיוחד כשהוועדה עושה ככל הניתן למנף את קריית חרושת מבחינה תכנונית ופיתוח תומך.

קריית טבעון

חוות דעת מהנדס הוועדה

עורך חוות הדעת					
שם: מריוס ראפ		תאריך: 6/12/2015		חתימה: 	
זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 306-0274647		מגיש התכנית: נסראלדין סעיד 2006 בניין והנדסה בע"מ		עורך התכנית: מיכאל ורדי	
כתובת: מעלה אבשלום 65, 67		גושים וחלקות: גוש 11398 חלקה 77			
עיקרי התכנית ומטרותיה					
הכפלת יח"ד מ"ד 4 יח"ד ל 8 יח"ד, תוספת זכויות בניה של שטחים עיקריים ושטחי שרות, תוספת 2 קומות בנוסף לשתי הקומות המותרות כיום, שינוי גובה המבנה מ 7 מ' ל 14 מ'.					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ב'	8	0.1551	85.6%	1448 מ"ר	93% שטחי בניה עיקרי ושרות – כול השטחים המבונים מעל פני הקרקע ונצפים חזותית.
דרך מאושרת		0.260	14.4%		הרחבת דרך בהתאם ל טב/62
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
הכפלת יח"ד מ"ד 4 יח"ד ל 8 יח"ד, תוספת זכויות בניה של שטחים עיקריים ושטחי שרות, תוספת 2 קומות בנוסף לשתי הקומות המותרות כיום, שינוי גובה המבנה מ 7 מ' ל 14 מ'.					
הערות לגבי עריכת התכנית					
מפורט בהערות הבדיקה					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)					
אינה תואמת תוכנית מתאר מאושרת אינה תואמת רוח תוכנית כוללנית אשר בהכנה שכן התוכנית בוחנת ציפופים שלך מבנים קיימים ולא שינויים דרסטיים באופן נקודתי כמוצע בתוכנית זו					
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות					
לא רלוונטי					
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות					
תמ"א 35 מאפשרת ודורשת הגדלת צפיפות ל 5 יח"ד במרקמים חדשים צמודי דופן.					תמ"א 35
					תמ"א
					תמ"א

קריית טבעון
חוות דעת מהנדס הוועדה

			תמ"א
			תמ"א
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	גדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		אין התאמה שכן עיבוי נקודתי מאסיבי המנוגד לאופי הבינוי בסביבה אינה תיכנון שהוועדה תומכת בו.	
כלכלת היישוב/ הרשות:		לא רלוונטי	
השפעות חברתיות:		שינוי הבינוי באופן נקודתי המצופף מגרשים בודדים והמנוגד למארג הקיים לא נכון תכנונית.	
תשתיות ותחבורה:			
סביבה ונוף:		מבנה בעל כ 80 אחוזי תכסית עם 4 קומות גלויזות ונפח בניה מאסיבי ללא מרווחי בניה באמצע המגרש היוצר מבנה הפוגע בסביבה וברצף הבינוי הקיים בשכונה, בינוי המאפשר שתילה והטמעה של המבנה בהר.	
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
<p>1. ממליץ שלא שלא להפקיד את התוכנית בשל הדברים הבאים:</p> <p>2. בקריית חרושת חלה תב"ע טב/62 המגדירה כמות יחידות למגרש 1 יח"ד ל 500 מ"ר ו- 2 יח"ד ל 800 מ"ר (במסגרת תכנית טב/140 שונה גודל מגרש מינימלי ל 2 יח"ד ל 730 מ"ר בשל הפקעות שבוצעו במגרשים).</p> <p>3. סך השטח הבנוי המותר הינו 44% משטח המגרש כאשר כל הבניה כולל מרפסות מקורות נחשבות במניין השטחים העיקריים ושטחי השרות הם: ממ"ד-12 מ"ר, מחסן-6 מ"ר ומרתף בגודל 50 מ"ר כאשר עפ"י טב/34 הנחיות הבינוי למרתף מעלימות אותו לחלוטין מפני השטח והוא אינו מהווה נפח נצפה.</p> <p>4. הטופוגרפיה בקריית חרושת תלולה ונעה בין 40%-10% שיפוע.</p> <p>5. הקרקע בקריית חרושת הינה רובה ככולה פרטית ומכאן שהבניה במגרשי המגורים תלויה ברצונו של בעל המגרש ולמועצה אין שליטה על תזמון הקמת המבנים.</p> <p>6. במשך שנים בנה כל בעל קרקע במועד אשר התאים לו ובמקרים רבים קם לו מבנה בודד ללא שכנים בצמוד לכביש כאשר החפירה בהר נראית כפצע בוחק למרחוק (בשל הקרקע</p>			

קריית טבעון

חוות דעת מהנדס הוועדה

הסלעית) וקשה לשיקום. חלק נכבד מהבונים בקריית חרושת העדיפו להתגבר על הטופוגרפיה באמצעות ביטולה המוחלט כלומר, חציבה אופקית אל תוך ההר תוך יצירת משטח אופקי במפלס הכביש ומתלולי סלע אחוריים, גבוהים מאוד (עד כדי 14-15 מ'), לפעמים נשארו לא יציבים עד כדי כך שהטילו מגבלות בניה כאלו ואחרות על המגרשים אשר מעליהם.

7. בניה בעייתית נוספת נוצרה במגרשים יורדים. על מנת לקבל משטחי גינה במפלסי הקומות השונות נבנו קירות תמך גדולים וגבוהים אשר "בנו את ההר מחדש" לגובה. בניה זו יוצרת נפחים גדולים, הנצפים למרחוק וקירות הבולטים מאוד מעל פני הקרקע הטבעית.

8. מזה כשנתיים פועל הצוות המקצועי של הוועדה לצמצם את נפחי הבניה במורדות של קריית חרושת על מנת לאפשר שטחים פנויים גדולים ככל הניתן, להצמיד בתים לטופוגרפיה, לצמצם קירות תמך גדולים, לצמצם בניה מחוץ למרווחי הבניה כך שתישמר קרקע טבעית רבה ככל הניתן לשתילה וטיפול.

9. בבקשות לבניה במגרשים העולים אין אישור לחציבות עמוקות ומתלולי הסלע האחוריים מוגבלים בגובהם לכ 4-5 מ' בלבד. קירות התמך מגבלים בגבהם ומותנים באישור יועצי בטיחות, יועצי קרקע וקונסטרוקטורים. הנחיות אלו נכונות הן לגבולות מגרשים גובלים והן לגבולות מגרש אחוריים.

10. כל התהליכים שהוסברו לעיל מבוצעים ביחד עם יזמי תכנון ואדריכלים, לפיכך ככל שהליך זה יימשך, ייבנו בקריית חרושת מבנים בעלי נפחים קטנים יותר, פיתוח שטח צמוד קרקע ככל הניתן וחסירות מתונות בהר כך שהשטחים בין המבנים יהיו טבעיים יותר או לפחות יאפשרו טיפול גופי.

11. מובאות 2 דוגמאות לבקשות להיתרי בניה אשר החלו בהגשות מרובות נפחים, מרובות קירות תמך גבוהים ו/או מרובות חפירות והסתיימו בהיתרי בניה למבנים ה"מונחים" על הקרקע בצורה מדורגת הכוללת עבודות פיתוח מתונות ושטחי תכנית נמוכים בהרבה.

12. **התב"ע המוגשת עומדת בניגוד מוחלט לכל ההליך שפורט. התכנית מציעה תכנית גבוהה, למעשה סך השטח הנשאר במפלסי הקרקע הטבעית קרוב לאפס וכל השטחים אשר ניתן לגנן הם שטחים מוגבהים מפני הקרקע הטבעית באמצעות קירות תמך לכל אורך ורוחב המגרש עם לגבול המגרשים הגובלים בגבהים של 4-5 מ'.**

13. מאחר ועל המגרש מבקשים להקים מבנה אחד הרי שקווי הבניין שהיו אמורים להתקיים בין המגרשים אחר פרצלציה – מתבטלים! (ובכך גם מתבטלת רצועה מפרידה, ירוקה, ברוחב של כ 7-8 מ')

איחוד שני מבנים למבנה אחד ללא הפרדה ביניהם מעצים את הנפחיות המבנית על חשבון השטח שיכול היה לשמש לעצים, ירק ולהגדרת מקצב בינוי יותר.

14. גם מספר הקומות המוצע תורג מהנהוג היום ובמקום 2 קומות בכל חתך של הבניין מוצעות כאן 4 קומות. אין ספק שההשפעה החזותית של מבנה בן 4 קומות וברוחב של 33-34 מ' מהווה שינוי מהותי ולא נאה לבינוי בקריית חרושת. ניתן לראות באיורים המצורפים עד כמה זעומים הם השטחים אשר נשארים ללא בניה (החלקים הירוקים) ואשר גם הם כאמור נמצאים על בניה של קירות תמך מכל כיוון.

קריית טבעון

חוות דעת מהנדס הוועדה

15. התב"ע המוגשת כאן אינה היחידה המבקשת להכפיל את מספר יחידות הדיור וליצור מבנה רב נפח, מדורג אשר באופן מוצהר שונה מהותית מסביבתו.

תכנית זהה נמצאת כעת בשלבי הפקדה, בתכנית אשר הומלץ ע"י הוועדה שלא להפקידה מטעמים דומים לאלו המובאים כאן. בתכנית הבינוי של תכנית זו משורטטת הדמייה המראה את שתי התכניות הנ"ל יחדיו ומבטאות באופן גרפי בולט את המבנה המאסיבי, עם מיעוט רווחים לצרכי שתילה, עם קירות תמך גדולים למגרשים גובלים, שונה באופן מהותי מהסביבה ומנוגד לכל גישת התכנון אשר מבקשת הוועדה לממש.

16. הכפלת יח"ד ותוספת אחוזי בניה כה משמעותית במספר מגרשים פנימיים בקריית חרושת לא הם אלו אשר יהוו את הפתרון לבעיית הדיור הלאומית. תמ"א 35 לא התכוונה מעולם להגדיל צפיפות על בסיס מגרשים בודדים בתוך מרקם קיים וזו טעות תכנונית חריפה.

עצם האפשרות להכין תב"ע המכפילה יח"ד אינה הצדקה מאשרת ויש לשקול שיקולים של מרחביים והתאמה לאזור למרקם קיים ולרוח התכנונית של הישוב בכלל ושל קריית חרושת בפרט מבלי להפכה לכר ניסויים ובמיוחד כשהוועדה עושה ככל הניתן למנף את קרית חרושת מבחינה תכנונית ופיתוח תומך.