

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 306-0343145	מגיש התכנית: אלה ואלון בע"מ	עורך התכנית: ערן מבל		
כתובת: רחוב מעלה אבשלום		גושים וחלוקת: גוש: 11398 מחלקה: 9 עד: 9 גוש: 11398 מחלקה: 68 עד: 68 גוש: 11398 מחלקה: 73 עד: 73		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית:				
לאפשר בניית מבנה של 16 יח"ד במקום 7 יח"ד. הגדלת שטחי המגורים, צימצום השטח הציבורי שיעודו דרך והפיכתו למגורים והגדלת שטחי הבניה המותרים.				
עיקרי התכנית:				
איחוד שתי חלקות סמוכות למגרש מגורים אחד. צימצום שטח ההפקעה שיעודה לדרך והפיכתה למגורים. הגדלת אחוזי הבניה מ- 44% עיקרי + 16% שטחי שירות ל- 97% + 31% שטחי שירות. הגדלת מספר יח"ד מ- 7 יח"ד ל- 16 יח"ד. תוספת קומות מ- 2 קומות + קומת מרתף/עמודים ל- 5 קומות מתחת למפלס הכביש + קומה מעל מפלס הרחוב המשמשת למבואת כניסה וחנייה. ביצוע דרך גישה במקביל לרחוב הקיים והכשרת 32 מקומות חניה על גג המבנה.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
דרך מאושרת		0.0317	9.90	הקפי הבניה הינם שטחים עיקריים ושירות
מגורים ב'	16	0.2893	9.10	הקפי הבניה הינם שטחים עיקריים ושירות
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
הכפלת יח"ד, הכפלת שטחי בניה, הכפלת מספר החניות הנדרשות, הגדלת מספר הקומות ואף יותר מזה שינוי הגדרות בינוי בנוגע לקירות תמך, מקום חניות ונפחי מבנה.				

חוות דעת מהנדס הוועדה

הערות לגבי עריכת התכנית			
1. לתקן טבלה 5:			
1. גובה מבנה מצוין רק מעל הכניסה הקובעת. מה קורה מתחת לכניסה הקובעת. כמו כן אין הגדרה מהי הכניסה הקובעת.			
2. שטח מדרגות 20 מ"ר לכל יח"ד נראה שטח עיקרי לכל דבר מאחר ומותר לכל יחידה ולא כחדרי מדרגות משותפים.			
3. חריגה של מרפסות ופרגולות מעבר לקוי בנין - לא צוין עד כמה.			
4. שטח השירות מעל הכניסה הקובעת הינו 100 מ"ר ולא 200 מ"ר.			
2. לתקן את דברי התוכנית עפ"י עותק משרדי.			
3. לתקן את עקרי הוראות התוכנית .			
4. נתונים כמותיים – לתקן.			
5. סעיף חניה לא יכול להתממש.			
6. נספח הבינוי אינו משקף נכון את שטחי הבינוי.			
7. להוסיף חתכי בינוי במקומות בהם יש מבואות כניסה.			
8. תיקונים נוספים מפורט בעותק משרדי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל"ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
נוגד את תוכנית המתאר הכוללנית שבהכנה. אינה מכוונת לשינויים נקודתיים לצפיפות של 5.7 יח"ד/לדוגם במרקמים בנויים בהם צפיפות הדיור בפחות מחצי מכך.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית			
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארציות			
תמ"א 35		לא תואם הצפיפות בתוכנית תמ"א 35, אשר מכוונת לציפוף באיזורים צמודי דופן ולא בתוך מרקם קיים בנוי עם ציפוף נמוך.	
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	תוכנית זו אינה לבד. זבאה בנוסף ל-2 תוכניות צמודות. בראיה כוללת ידרש פתרון למבנה החינוך.	לא מוצע	התוכנית אינה מתייחסת לנושא.
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	תוכנית זו מציעה מבנה אחיד ללא מרווחי בניה, דבר היוצר צימצום השטח		

חוות דעת מהנדס הוועדה

		<p>הפתוח בחלקה. כמו כן בשכונת קרית חרושת השטחים הפתוחים נבחנו לפרוגרמה של צפיפות קטנה.</p>	
			<p>עתודות / אחר</p>
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
<p>החסרונות העיקריים של התכנית</p>	<p>היתרונות העיקריים של התכנית</p>		
<p>נוגד את חזון הישוב, אשר מבקש להשאר בעל אפיון כפרי עם בתי מגורים צמודי קרקע ובהתאם לבינוי הקיים.</p>			<p>התאמה לחזון העיר</p>
		ל"ר	<p>כלכלת היישוב/ הרשות:</p>
<p>המבנה המוצע שונה באופן המגורים שבו, היחסים בין השכנים ובאופן תפיסת מקום המגורים שלהם.</p>			<p>השפעות חברתיות:</p>
<p>ביטול ההפקעה לדרך ובמיוחד בעיקול לא נבחנה ע"י יועץ תנועה, אולם ידוע כי רוחב דרך בעיקול/סיבוב צריכה לגדול ולא לקטון. כמות החניה הציבורית ליח"ד אמורה להיות 0.3, כלומר מדרשות 5 חניות ציבוריות ולאורך הרחוב אין כלל חניות ציבוריות. מכאן שיש לחייבם לכלול חניות ציבוריות בתוך תחומי המגרש או בתשלום קרן חניה. הגדלת כמות יח"ד ופועל יוצא של כך גם הגדלת כמות החניות מביא לכך שמיציאה אחת יצאו 32 מכוניות במקום 14 מכוניות.</p>			<p>תשתיות ותחבורה:</p>
<p>המבנה פוגע קשות במראה השכונה, מעלים, חופר ובונה את ההר מחדש. הנצפות של המבנה מכביש 70 גדולה מאד ובשל כך תהיה לו השפעה חזותית על כל השכונה.</p>			<p>סביבה ונוף:</p>
			<p>אחר:</p>
המלצת אגף ההנדסה			
<p>1. ממליץ שלא להפקיד את התוכנית בשל הדברים הבאים:</p> <p>2. רקע על התב"ע המאושרת טב/62: 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. המותר על פי טב/62: 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. עפ"י הנחיות הבינוי ב טב/34 מרתף נסתר לחלוטין מפני השטח והוא אינו מהווה נפח נצפה.</p>	<p>להפקיד בתנאים הבאים:</p>		

חוות דעת מהנדס הוועדה

4. הטופוגרפיה בקריית חרושת תלולה ונעה בין -10% 40% שיפוע.

5. הרקע התכנוני בוועדה : 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.

6. הנחיות בינוי בטופוגרפיה: בבקשות לבניה בקרית טבעון באופן כללי ובקרית חרושת בפרט במגרשים העולים אין אישור לחציבות עמוקות וגבוהות ומתלולי הסלע האחוריים מוגבלים בגובהם לכ 4-5 מ' בלבד. כל קירות התמך האחוריים מוגבלים בגבהם ומותנים באישור יועצי בטיחות, יועצי קרקע וקונסטרוקטורים. גם קירות התמך הצידיים מוגבלים רק למקרה של צורך אמיתי ואין מאשרים קירות שתומכים מילוי בלבד. הנחיות אלו נכונות הן למגרשים יורדים והן למגרשים עולים מתוך מתוך כוונה שגובה קירות תמך יקטן ככל הניתן.

7. כל התהליכים שהוסברו לעיל מבוצעים ביחד עם יזמי תכניות ואדריכלים, לפיכך ככל שהליך זה ימשך, יבנו בקריית חרושת מבנים בעלי נפחים קטנים יותר, פיתוח שטח צמוד קרקע ככל הניתן וחפירות מתונות בהר, קירות תמך מעטים ככל הניתן וכך השטחים שיוותרו בין המבנים יהיו טבעיים יותר או ויאפשרו טיפול נופי.

8. התב"ע המוגשת עומדת בניגוד מוחלט לכל ההליך שפורט והיא כל כולה פתרונות מאולצים לבעיות שנולו וקמו שלא לצורך אמיתי אלא רק לשם המטרה הבסיסית - הכפלת יחידות הדיור. להלן הסבר :

9. קדמו להגשת תב"ע זו שתי תוכניות אחרות, תבע"ות אשר גם בהן התכסית גבוהה כל כך שלמעשה סך השטח הנשאר במפלסי הקרקע הטבעית הוא שאריות קטנות וכל השטחים אשר ניתן לגנן ולשתול בהם הם שטחים מוגבהים מפני הקרקע הטבעית באמצעות קירות תמך למילוי לכל אורך ורוחב המגרש בגבהים של 4-5 מ'

10. שתי התוכניות נדחו ע"י הוועדה המקומית בשל הבינוי הנפחים והחריגה מהאופי של הרחוב והשכונה.

11. תוכנית 306-0231134 המשיכה להפקדה על פי החלטת הוועדה המחוזית ותוכנית 306-0274647 לא המשיכה להפקדה שכן במועד הדיון כבר הייתה הוועדה המקומית וועדה מוסמכת עצמאית והתוכנית הייתה

חוות דעת מהנדס הוועדה

בסמכותה.

12. קומות וגובה: התוכנית המוגשת כעת מבקשת להקים במגרש 4 מבנים מדורגים שניים בני 5 קומות ושניים בני 6 קומות כאשר אחת הקומות היא לכאורה קומת חניה על גג המבנה.

ברור לחלוטין שניתן היה להגדיר קירוי חניות מבלי שהדבר יחשב כקומה אין זאת אלא כדי לאפשר בתכנון עתידי קומה נוספת למגורים. (התייחסות נוספת לכך בסעיף 13)

על פי טב/62 מותרים מבנים בני 2 קומות מגורים על קומת עמודים)

12.1. גובה המבנים המבוקש מגיע ל- 20 מ' וכל 20 המטרים גלויים למלוא גובהם ולמלוא עומקם !!!
(חתיים 2 ו 3 בתוכנית הבינוי).

12.2 בנוסף לגובה של 20 מ' למגורים מתוכננים עוד 4 מ' לקירוי החניה, פירי מעליות ומבואת הכניסה שעל הגג/חניון אשר היזם בחר שלא לסמן אותם, לא בתוכניות ולא בחתך.

13. גובה הקומות :

עורך התוכנית תכנן קומות בנות 4 מ'.

מי מאיתנו גר בבית שגובה הקומה בו הוא 4 מ' ?
מי בכלל מתכנן או בונה בתים שגובה קומותיו הוא 4 מ' ?

ניתוח מהיר מעלה שלו הייתה מתוכננת כל קומה בגובה 3 מ' כמקובל, הרי שבמצטבר היו חסרים למתכנן 4 מ' להגיע למפלס הקרקע.

לכך שני הסברים אפשריים :

האחד, ש 4 מ' חסרים היה גורר הגבהת קירות התמך המזרחיים לגובה 6-8 מ' דבר שהיזם כנראה לא מעוניין להראות .

ההסבר השני הוא שארבעת המטרים הנוספים, החבויים בשלב זה, יאפשרו בעתיד את הולדתה של קומה נוספת, אופציה שבנודאי עדיף לא להראותה כעת .

14. יחידות דיור :

התוכנית מבקשת להוסיף 9 יח"ד ל 7 יח"ד שניתן להקים כעת על פי הוראות תוכנית טב/62. (סך הכל 16 יחידות דיור)

הצפיפות נטו כעת על המגרשים היא 2.7 יח"ד לדונם (ולא 3 יח"ד/דונם כפי שכתב היזם בהוראות התוכנית) והיזם מבקש צפיפות של 5.7 יח"ד לדונם.

אם אכן תמומש קומה נוספת במסגרת שבס והקומה החבויה מהסעיף הקודם הרי שהפרויקט כבר יגיע ל 20 יחידות דיור.

(צפיפות של 7.14 יח/דונם)

חוות דעת מהנדס הוועדה

ויכול להיות שלא לחינם ולא מתוך טעות סופר כתב עורך התוכנית שמעל הכניסה הקובעת (מפלס החניה/גג) מותר יהיה בינוי בגובה 4 מ' אלא בדיוק לשם הקמתה של קומה נוספת וכך תתקבלנה 24 יחידות דיור (צפיפות של 8.5 יח/דונם)

15. שינויים בהפקעה :

לאורך כביש מעלה אבשלום ישנה הפקעה של כ-1.5 מ'. יזמי התוכנית מבקשים לבטל חלק מההפקעה שמוגדרים מגרשם ולהפכה לשטח מגורים ב', מבלי שהוסיפו בחניה על ידי איש תנועה בנוגע להשפעת ביטול ההפקעה לדרך ודווקא בעיקול הכביש.
15.1 חלק אחר של ההפקעה מנוצל על ידי יזמי התוכנית כחלק מהדרך הפנימית/הפרטית שלהם זאת כלל לא ניתן לאשר זאת.

16. חניות וחניונים :

ל 16 יח"ד נדרשות 32 חניות. חזית הרחוב הקיימת לא מספיקה לצרכי חניה של 32 חניות (תוספת של 18 על הנדרש כעת) ולכן תוכנן **כביש פנימי וחניונים בשטח של 1150 מ"ר**, במקביל לרחוב מעלה אבשלום ועל גג המגורים. (4 חניונים, כל אחד מיועד ל 8 חניות.)

17. על פי התוכנית, 16 מהחניות יקורו. עורך התוכנית לא ציין פירוט אדריכלי, לא חומרים, לא מגבלות גובה או כל הגדרה שתמנע כאוס-עיצובי. עם זאת ציין שבמפלס זה יותר בינוי בגובה של 4 מ'. אכן גובה מכובד לקירוי המכוניות ולמבואה.

17.1 מערכות הבניין:

מערכות אשר כן אמורות להיות על הגג (בניגוד לחניון...) לא תוכננו ושטחן לא נלקח בחשבון: 16 דודי שמש, 16 קולטי שמש, מערכות איורור ומיזוג, פילרים לפחי אשפה, לחשמל לתקשורת למים. שטח מצטבר לכל אלה למערכות עצמן ולגישה אליהן הינו 60 מ"ר.

17.2 מאחר ותוכנית התנועה תופסת את כל שטח הגג הרי לכשיוספו המערכות הנ"ל יהיה צורך **בהגדלה נוספת של שטחי החניון!**

18. **מילוי מתחת לכביש ולחניונים:** הכביש וחלק ממשטחי החניה נמצאים 6-8 מ' מעל הקרקע הטבעית ולכן מתוכנן **מילוי של אדמה בכמות של כ 2000 מ"ק.** לשם השוואה, 2000 מ"ק שווים לנפחם של 4 בתים בני 175 מ"ר כל אחד.

19. **קירות תומכי מילוי:** את המילוי לכביש ולחניונים תומכים קירות בגובה 4 מ' ועד ל 7 מ' הן בתוך פנים המגרש והן בגבולות המגרשים הפונים למגרשים השכנים לפרוייקט. אלו קירות גבוהים מהם מנסים אנחנו

חוות דעת מהנדס הוועדה

להמנע כבר זמן מה.

20. דירוג המבנים והיחס בין המבנים לטופוגרפיה :
 כדי לבצע את הכביש והחניונים הרחיק עורך התוכנית את מבנה המגורים ממישור ההר וכך רובו המוחלט של המבנה כלל אינו נוגע בקרקע אלא מנותק ממנה לחלוטין (כפי שרואים בבירור בחתכים 4, 3 ו 2 בתוכנית הבינוי).

****ככלל, החתכים המעניינים ביותר בתוכניות הם אלו אשר לא משורטטים - כך גם בתוכנית זו.**

לו היה משורטט החתך בין מבנה 2 ל 3 ניתן היה לראות רצף של קירות תמך בני 5-6 מ' כל אחד אפשר היה לראות את כל גובהו ונפחו של המבנה, 5 קומות כמעט אנכיות לקרקע

לו היה מציג עורך התוכנית חתך בין המבנים הייתה מתגלה החפירה העמוקה מאד לצרכי המעלית והיה קל לראות עד כמה המבנה המוצע אינו מדורג אלא ניצב לחלוטין

לו היה מוצג חתך צפונית למבנה 4 היה ניתן לראות את גובהו של הקיר הצפוני ואת החומה שהוא מציב בפני המגרשים הסמוכים, עד כדי 7 מ' !

21. שטחי בניה :

על פי טב/62 ניתן לבנות כעת 7 יחידות דיור
 44% בניה מתוך מגרשים של 2870 מ"ר שהם 1262 מ"ר שטחי בניה.

1262 מ"ר בניה ב 7 יח"ד הם 180 מ"ר ליחידה.
 על פי התב"ע המוצעת מבוקשים 2800 מ"ר בניה עיקריים.

2800 מ"ר לבניה מתוך מגרשים של 2893 מ"ר הם % 96.8 בניה עיקרי.

במילים אחרות, פי 2.2 שטחי בניה עיקריים על אותו שטח.

אולם הנתון הזה חסר חשיבות אמיתית שכן אחרי שהבנין נבנה מה שחשוב הוא מה שרואים , מהו הנפח של המבנה המתקבל על השטח והנפח, אינו מבדיל בין שטח עיקרי לשטח שרות.

לכן, סך השטח הבנוי המוצע הוא 3835 מ"ר בניה על שטח מגרש של 2893 מ"א מתרגם ל - 132% בניה !

אך גם מספר זה אינו מייצג נכונה את נוכחות הפרוייקט בסביבה.

הכביש והחניונים אינן מונחים על הקרקע ואינם בנויים על מערכת של עמודים אלא נבנה עבורם מבנה שלם גדול ומלא אדמה על ההר, מבנה נפחי בעל נראות גדולה מאד.

סך הנפחים שהפרוייקט מבקש להקים הוא :

חוות דעת מהנדס הוועדה

2000 מ"ק לכביש וחניה, 15,340 מ"ק למגורים =
 17,340 מ"ק
 להשוואה, על פי טב/62, 7 יח"ד בשטח ברוטו =
 6,720 מ"ק.

**** חשוב להבין, לא מדובר על יחידות דיור קטנות
 לזוגות צעירים. מדובר על דירות גדולות ולנוכח
 הפיתוח הגדול - עלותן תהיה גבוהה.**

22. הנחיות אדריכליות, סעיף 4.1.2 א להוראות התוכנית :

מקריאת סעיף ההנחיות האדריכליות בתוכנית נראה
 שההוראות נלקחו מפרוייקט אחר או שפשוט אין
 קשר בין מרבית הסעיפים לתשריטים. הסבר :
22.1 בסעיף נכתב: " .. בכל מבנה מגרעת היוצרת שני
 מבנים .. גם אחרי חיפוש מעמיק לא נמצאו המגרעות
 ולא שני מבנים.

22.2 נכתב: " .. רוחב מגרעת 5-6 מטרים .." כאמור
 אין מגרעות כלל בבניינים שכן כל קומה היא יחידת מגורים
 אחת.

22.3 נכתב: " .. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים .."
 בתוכנית המוצעת אין יותר ממגרש אחד ולכן מגרשים
 סמוכים .

22.4 נכתב: " גובה קיר תומך לא יעלה על 4 מטרים
 למעט קיר תומך בגבול מגרש .." בתוכנית שלפנינו יש
 הרבה קירות תמך מעל גובה 4 מ', בתוך תחומי קו
 הבניין ועל גבולות המגרש אף של 7-8 מ' (האם 7 מ'
 קיר תמך בגבולות המגרש זה בסדר ? האם סביר
 שלא תהיה מגבלה על גובה קיר תומך הפונה
 לשכנים ?)

22.5 נכתב: " .. בבקשה להיתר הבניה יפורטו
 המתקנים שיותר על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם
 המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה... בעל עיצוב דומה
 לחזית... ומה נדרש להסתיר בגג .."
 אין קשר בין האמירה הנ"ל למתוכנן – אין בשרטוטים כל
 אזכור למערכות אלו, למסתורים אלו ואף לא נשמר להם
 מקום פיזי.

23. בסעיף החניה (4.1.2 ב) נכתב: " .. החניה הלא
 מקורה תשולב ככל הניתן בגיבון ונטעות (הטעות במקור
) ובאלמנטים של גג ירוק.."
 המשפט סתום . באילו שטחי גיבון מוצע לתכנן חניות –
 אין שטחים ירוקים במפלס החניה. על אילו אלמנטים של
 גג ירוק מדובר ? אין הנחיות אין כל התייחסות לעניין
 משמעותי זה למעט השורה הזו.

24. בסעיף "דרך מאושרת" (4.2) נכתב :
 " .. השטח המוגדר לביטול יוגדר כמגורים א ויצורף למגרש
 מגורים 100 .. שוב לא מובן. בעיקרי התוכנית מטרת
 התב"ע היא לשנות ממגורים א' למגורים ב', מה כאן
 נכון ? .

25. בטבלת זכויות והוראות בניה כתוב : בהערה
 ש" .. חריגה של מרפסות ושל פרגולות 5 מ' "

חוות דעת מהנדס הוועדה

תותר מחוץ לקווי הבנין.. " אמירה זו אינה סבירה . לא הגיוני לאפשר מרפסות לכל כיוון ללא הגבלה. האם יותר לבנות מרפסת עד 2 מ' מקו מגרש ? עד קו המגרש ממש ? שוב, ההנחיות חופשיות מדי.

26. לעניין הניקוז הביוב וניהול מי הנגר ההנחיות העבירו את אחריות התכנון לשלב היתר הבניה אולם במקרה זה , הניקוז של המגרש שונה שכן כאן לא מנוקזים רק גגות בנין אלא גם 1.15 דונם של כביש וחניות שמחייב התייחסות אחרת. גם הפניית עודפי נגר לשטחים ציבוריים היא בעייתית שכן אין שטחים ציבוריים במורד המגרש נשוא התוכנית.

27 . לעניין סעיף 6.8 סעיף קטן 4.1 : אין עבודות שלא טעונות היתר בסוג כזה של בניה.

ליסיכום :

זה לא מכבר הוגשו 2 תוכניות אחרות במגרשים סמוכים באופי דומה, כלומר הכפלת כמות יחידות דיור, הכפלת שטחים, דירוג מבנים, חניות המתוכננות כחניון על הגג ומגורים חבויים מתחת למפלס הכביש. ל 2 התוכניות הקודמות הוגשו הדמיות ממוחשבות של המבנים המוצעים. ההדמיות היוו הדגמה של המצב האופטימלי לו ניתן לצפות מהפרויקט וגם אם לא היה המצג ריאלי הוא הקל על הבנת הפרויקטים. הפרויקטים נדחו ע"י הוועדה המקומית בשל שונותם הגדולה, ניפחם הלא מחוייב והבולטות שלהם על מורדות שכונת קרית חרושת.

בתוכנית זו, בחר היזם שלא לספק הדמיה ממוחשבת

כלל של הפרויקט ולהשאיר לציבור לנסות ולבנות בדמיונו את ממשות הבניה המוצעת.

האם כולם מצליחים לדמיין 70 מטרים של כביש עם 4 משטחי חניה הנשלחים 25-35 מ' לכיוון הנוף ? לדמיין איך 4 מבני מעלית ומבואה משמשים רמז יחיד ל 4-5 קומות המגורים הנמצאות למטה, מתחת למשטחי חניה אלו?

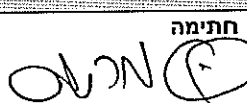
ומן הצד השני , מכביש 70, מבנים מדורגים בני 4,5,6 קומות

כמעט ניצבים ומאחוריהם קירות תומכי מילוי בגובה של 4-8 מ'.

לדעתנו מתוך תב"ע זו, היה ותאושר, יקום מבנה ללא חדי, ללא זהות, מבנה המזלזל ברחוב המגורים שלצידו הוא מוקם מבנה המקים חומות לצדדיו.

המבנה המוצע לא נראה כפרי תכנון ועיצוב אלא מערכת של פתרונות לאילוצים שנולדו מבעיות שלא היו קיימות

חוות דעת מהנדס הוועדה

<p>אלא רק בשל רצון היזם להכפיל יחידות דיור, ולהוסיף שטחי בניה.</p> <p>גם אם הטופוגרפיה קשה, ביטולה באמצעות מילוי ענק ומבנה כמעט ניצב אינה פתרון נכון ובמיוחד שהוא בא על חשבון הסביבה.</p> <p>הכפלת יח"ד ותוספת אחוזי בניה כה משמעותית במספר מגרשים פנימיים בקריית חרושת הם לא הפתרון לבעיית הדיור הלאומית. תמ"א 35 לא התכוונה מעולם להגדיל צפיפות על בסיס מגרשים בודדים בתוך מרקם קיים וזו טעות תכנונית חריפה שלוועדה המקומית צריך שתהיה עליה השפעה מכרעת גם אם סמכות ההכרעה נתונה לאחרת.</p> <p>עצם האפשרות להכין תב"ע אינה הצדקה לאשרה ויש לשקול שיקולים מרחביים, התאמה לאזור, למרקם הקיים ולרוח התכנונית של הישוב בכלל ושל שכונת קריית חרושת בפרט.</p> <p>אלו המוסמכים לדון ולאשר תוכנית שכזו הם אלו הנדרשים לטיעונים טובים מאד וחזקים מאד אשר יצדיקו אישור תוכנית שכזו וחובת ההוכחה להצדק שינוי כה משמעותי – עליהם.</p> <p>עצם העובדה שניתן לאשרה על פי חוק וסמכות – אינה מספיקה.</p>			
עורך חוות הדעת			
חתימה 	תאריך: 1/ 12/2015	תפקיד: מהנדס מועצה	שם: מריס ראפ