



# חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: <b>306-0355008</b>		מגיש התכנית: <b>דנדי הנדסה ויזמות בע"מ</b>		עורך התכנית: <b>אוהד בקין</b>
כתובת: <b>רימונים 25 קרית טבעון</b>			גושים וחלוקת: <b>גוש: 10590 מחלקה: 15</b>	
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית: לאפשר חלוקת חלקה 15 בגוש 10590 לפי הנחיות טב/34 וטב/106. לא ניתן לפצל חלקה ששטחה מעל 2.5 דונם רק לאחר הכנת תכנית בניין עיר. והסדרת הזכויות למגרשים הנוצרים בכדי לאפשר בניית 7 יח"ד.				
עיקרי התכנית: התכנית מסדירה הנחיות חלוקה ל2 מגרשים ובינוי המתחייב מאופיו המשופע של השטח בחלקת מקור ברחוב רימונים 25 בקרית טבעון, בגוש 11399 חלקה 15. הנחיות החלוקה מתייחסות לבינוי קיים ומתוכנן בהתאם לזכויות הבניה הקיימות, להוראות הבניה ולנושאים כמו תנועה ונגישות. הנחיות הבינוי מתייחסות לתכנון הפיתוח הנגזר מהשיפוע הטופוגרפי החריף. הגדלת מזערית באחוזי בניה בתא שטח 2 כפיצוי עקב השיפוע הטופוגרפי החריף.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים א'	3	1.403	100%	בהתאם לתב"ע מאושרת
מגורים א'	4	1.160	100%	תוספת של 2%
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
<ol style="list-style-type: none"> <li>חלוקת חלקה 15 בגוש 10590 לשני מגרשים 62א(א)1.</li> <li>שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4 קו בניין צידי מ-4 מ' ל3.5 וצידי דרומי 0 לשרוול גישה שרוחבו 4.0 מ' במקום 2.0 מ', קו בניין פנימי בין המגרשים הנוצרים מ-4 מ' ל3.5 מ' וקו בניין אחורי 5 מ' ל4 מ' וצידי דרומי 0 לשרוול גישה שרוחבו 4.0 מטר במקום 2.0 מטר.</li> <li>שינוי בדבר גובה המבנה לפי סעיף 62א(א)4. לפי הוראות תב"ע מאושרת גובה מרבי הינו 8.5 מ' גג רעפים, 7 מ' גג שטוח. בתב"ע זו מבוקש 9.5 מ' הנמדד מפני קרקע סופית ועד למסתור דוד שמש. בגג משופע דוד השמש סמוי בתוך הגג.</li> <li>שינוי הוראות בניה לפי סעיף 62א(א)5. בהוראות תב"ע טב/106 לא ניתן למקם מרתף ובהוראות טב/מק/210 אפשרי מרתף תת קרקעי. בתב"ע זו מבוקש מרתף עם פתחים מותרים מגובה +0.80 ממפלס קרקע סופית.</li> <li>שנוי גודל מגרש מרבי לפי סעיף 62א(א)7. התב"ע המאושרת מאפשרת גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר לחד משפחתי 800 לדו משפחתי 1200 לתלת משפחתי. תב"ע זו מאפשרת גודל מגרש מינימלי של 1160 ל4 יח"ד.</li> </ol>				



- הגדלת מספר יח"ד לפי סעיף 62א(א) 8 במגרש שגודלו 1.403 דונם פלוס 4 יח"ד במגרש שגודלו 1.600 דונם.
- הגדלת אחוזי בניה מ 44% ל 46%.

## הערות לגבי עריכת התכנית

- תיקון סעיף מגיש התוכנית- מגיש התוכנית הינו בעלי הקרקע ולא המתכנן.
- בטבלה מס' 5 להוסיף את מס' הקומות המבוקש בתא שטח 2.
- טבלה מס' 5 מציינת את גודל המגרש לשני תאי השטח, סך כל המגרשים אינו משתווה לשטח התוכנית, יש לתקן זאת.
- התכנית תכלול התייחסות לאחוזי השטחים המחלחלים במגרש (תכסית עד 65%).
- בסעיף 1.4 לתקן לפי סעיפי החוק  
א. יש להוסיף את הסעיף בחוק 62א(א)4-שינוי בגובה בניין.  
ב. יש להוסיף סעיף להגדלת זכויות הבניה 62(א)1(א)1.
- סעיף עיקרי הוראות התוכנית ייכתב לפי כל השינויים בהשוואה למצב הקיים.
- סעיף 6 הוראות בינוי יכללו הוראות לגבי גובה קירות תומכים למגרש ארעי 2.
- סעיף 6 הוראות בינוי להוסיף הוראות בדבר חיבור בין מבנים למגרש ארעי 2 ולציין חובת חיבור של כל 2 יח"ד בפינת מבנה.
- נספח החניה יכלול פתרון חניה למגרש 1 החזיתי. החניות המוצעות במגרש ארעי 2 יכלול פתרון של 2 מקומות לכל יח"ד.
- יש לבצע תיקונים בהוראות התכנית בהתאם לעותק המשרדי.

## התייחסות למבנים ואתרים לשימור

ל"ר

## התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה)

תכנית זו תואמת לתכנית המתאר הכוללנית בייעוד השטח מגורים א'.

## התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות

תמ"מ 6 מייחסת את קריית טבעון לאזור פיתוח עירוני.

## התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35 קריית טבעון הינה ישוב מיוחד גדול במרקם כפרי. התמ"א מעודד להגדלת יח"ד לדונם ברוח התכנית המוצעת.

תמ"א

## מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור

שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		התכנית במהותה לאפשר ניצול של החלקה ולאפשר בינוי נכון על החלקה. תוספת יחידת דיור מעבר לפוטנציאל הגלום בחלקה לא משפיע על המענה הפרוגרמתי הקיים.
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	ל"ר		



## חוות דעת מהנדס הוועדה

3

		ל"ר	עתודות / אחר
<b>מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</b>			
<b>התאמה לחזון העיר</b>	<b>היתרונות העיקריים של התכנית</b>	<b>החסרונות העיקריים של התכנית</b>	
	תואם את חזון היישוב, התכנית תאפר מימוש של עורף החלקה ותוספת יח"ד.		
<b>כלכלת היישוב/ הרשות:</b>	בטבעון קיים מחסור בעתודות קרקע. התכנון המוצע יאפשר ניצול הזכויות בחלקה ותוספת יח"ד.		
<b>השפעות חברתיות:</b>	אין. התכנית נקודתית.		
<b>תשתיות ותחבורה:</b>	התכנית כוללת פתרון לחניות בתחום המגרש ופתרון לדרכי גישה למגרש העורפי.		
<b>סביבה ונוף:</b>	הוצע פתרון למימוש הקרקע המשופעת ולאפשר בניה מרבית של בתים תוך שמירה על בינוי זהה לקיים.	התכנית לא מפרטת את גובה קירות התומכים עפ"י תכנית הבינוי נראה שיידרשו קירות תומכים גבוהים והקבוע בתוכניות טב/מק/210 וטב/106, הוראות התכנית יכללו פירוט זה.	
<b>אחר:</b>			
<b>המלצת אגף ההנדסה</b>			
<b>להפקיד בתנאים הבאים:</b>	<b>לדחות מהסיבות הבאות:</b>		
התכנית הוגשה עקב מגבלה הקיימת בתכנית טב/106 הדורשת הכנת תכנית בניין עיר בחלקה ששטחה עולה על 2.5 דונם. על החלקה המקורית (לאחר חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינימלי כקבוע בתכנית טב/106) ניתן היה לבנות 6 יח"ד כך שתוספת יח"ד על מגרש משופע שיכול לקבל את הבינוי המוצע אין לה כל השפעה סביבתית. הטופוגרפיה הקיימת בעורף החלקה ואילוסי הגישה, תחבורה ומיקום החניה מובילים לתכנון ספציפי המותאם לקרקע שהיה ניתן אפילו להגישו במסלול של הקלות. משכך, מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לביצוע התיקונים שפורטו בהערות לעריכת התכנית.			
<b>עורך חוות הדעת</b>			
<b>שם:</b> מריוס ראפ	<b>תפקיד:</b> מהנדס מועצה	<b>תאריך:</b> 11/09/2016	<b>חתימה</b>