


## חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 306-0342238	מגיש התכנית: רינה שלו	עורך התכנית: ערן מבל		
כתובת: ציפורנים 26 ב'				
גושים וחלוקת: גוש: 10592 מחלקה: 204 עד: 204				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית: הסדרת מרווחי בנייה במבנה קיים בהתאמה לבניה קיימת בפועל.				
עיקרי התכנית:				
שינוי קווי בניין לחלקי מבנה קיימים בפועל החורגים ממרווחי הבניה המותרים בפועל. ורשימה של חלקי מבנה שנבנו ללא היתר מבניה קלה להריסה.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים	2	0.1304	100	היקף הבניה מתייחס לשטח עיקרי בלבד.
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
שינוי קווי בניין בהתאם לתוואי מבנה קיים.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. להוסיף בתוכנית סעיף החוק לשינוי סעיף 1.4.</li> <li>2. להוסיף כתובת המבנה.</li> <li>3. ביחס לתוכנית להוסיף את כל התוכנית.</li> <li>4. להעתיק שימושים מתוכנית טב/103, סעיף 4.1.1.</li> <li>5. לתקן הוראות עפ"י עותק סעיף 4.1.2.</li> <li>6. לתקן בטבלה 5 ל- 2 יח"ד ובהתאם למפורט בעותק משרדי להוסיף "מרווח בין בניינים לא יפחת מ- 8.0 מטר".</li> <li>7. לבטל אפשרות בליטה של מרפסת קונזולות בקומה שניה סעיף 6.1.</li> <li>8. להוסיף סעיף חניה בהוראות.</li> <li>9. להוסיף בהערות בטבלה 5 כי כל תוספת בנייה מעבר לקיים בפועל ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו בהתאם למרווחי הבנין המותרים 4.0 מטר.</li> <li>10. להוסיף בסעיף מימוש התוכנית כי: היתר הבניה להריסה ולגליזציה על פי תכנית זו ולפיכך מימוש תכנית זו מחויבת תוך 18 חודשים מיום אישור תכנית זו. באם לא תבוצע ההריסה על פי תכנית זו בתוך 24 חודשים מיום אישור התכנית – יפקע תוקפה של התכנית.</li> </ol>				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל"ר				

## חוות דעת מהנדס הוועדה

<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b>			
תואם			
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>			
ל"ר			
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>			
תמ"א 35		ל"ר	
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
<b>מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור</b>			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	ל"ר		
עתודות / אחר			
<b>מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים</b>			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		
כלכלת היישוב / הרשות:	החסרונות העיקריים של התכנית		
השפעות חברתיות:	התאמת קווי בנין למבנה קיים כך שתאפשר ליגליזציה למבנה אשר נבנה בעבר.		
תשתיות ותחבורה:	ל"ר		
סביבה ונוף:	ל"ר		
אחר:			
<b>המלצת אגף ההנדסה</b>			

## חוות דעת מהנדס הוועדה

<p style="text-align: center;"><b>לדחות מהסיבות הבאות:</b></p>	<p>מומלץ לוועדה להפקיד את התכנית בתנאים ובכפוף לביצוע התיקונים וההמלצות.</p> <p>תכנית זו מוגשת בפעם השנייה. בפעם הראשונה תואי קו הבניין שהוצע לשינוי כלל בתוכו בניה שבוצעה ללא היתר, הן בחלק המזרחי והן בחלק המערבי של המגרש, בניה שחלקה היה מחומרים קשיחים (בטון ובלוקים) וחלקו בניה חדשה באופן יחסי מחומרי בניה קלים.</p> <p>התכנית לא הומלצה להפקדה וכך גם החליטה הוועדה.</p> <p>בתכנית המוצעת כעת, קווי הבניין המסומנים <u>ברובם</u> על תוואי מבנה מקורי קיים וחלק עדיין על חלקי מבנה ללא היתר.</p> <p>אין הצדקה לקבוע קווי בניין חדשים, קטנים מהמותר בגלל חלקי מבנה חדשים באופן יחסי שנבנו ללא היתר מחומרי בניה קלים.</p> <p>תנאים מומלצים להפקדה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לסמן להריסה את כל חלקי המבנה המערביים הלא מקוריים ואשר לא מהווים חלק אינטגרלי מהמבנה המקורי ואשר אין להם היתר (מסומן בסקיצה המצורפת).</li> <li>2. להצמיד את קו הבניין המערבי לקו המבנה המקורי, כך שלא יכלול כל בניה ללא היתר (מסומן בסקיצה המצורפת).</li> <li>3. להוסיף להוראות התכנית:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הגשת בקשה להיתר בניה להריסה וללגליזציה על פי תכנית זו מחוייבת תוך חודשיים מאישור תכנית זו.</li> <li>ב. היתר הבניה להריסה וללגליזציה על פי תכנית זו ולפיכך מימוש תכנית זו מחוייבת תוך 18 חודשים מיום אישור תכנית זו.</li> <li>ג. באם לא תבוצע ההריסה על פי תכנית זו בתוך 24 חודשים מיום אישור התכנית – יפקע תוקפה של התכנית.</li> <li>ד. לתקן את הסעיפים המפורטים בהערות לעריכת התוכנית.</li> </ol> </li> </ol>		
<b>עורך חוות הדעת</b>			
<p style="text-align: center;">חתימה</p> 	<p style="text-align: center;">תאריך: 30/11/2015</p>	<p style="text-align: center;">תפקיד: מהנדס מועצה</p>	<p style="text-align: center;">שם: מריוס ראפ</p>