


**קריית טבעון**  
חוות דעת מהנדס הוועדה

<b>עורך חוות הדעת</b>				
<b>שם:</b> מריוס ראפ		<b>תאריך:</b> 13.5.2015		<b>חתימה:</b> 
<b>זיהוי התכנית</b>				
<b>מספר התכנית:</b> 306-0299271		<b>מגיש התכנית:</b> י.ע.ח. בניה מתקדמת בע"מ		<b>עורך התכנית:</b> יעל קוד'וקרו-מלאכי
<b>כתובת:</b> רחוב נחל קדומים		<b>גושים וחלקות:</b> גוש 11396 חלקה 77		
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה</b>				
שינוי גודל מינימאלי, חלוקה למגרשים, הגדלת מספר יח"ד, שינוי בקווי בניין ותוספת של 7% לשטחים העיקריים.				
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>				
<b>יעוד הקרקע</b>	<b>מס' יח"ד</b>	<b>שטח המגרשים ביעוד</b>		<b>הערות</b>
		<b>דונם</b>	<b>%</b>	
מגורים א'	6	1611	89.5%	היקפי בניה מצטברים 821.87
דרך מאושרת		0.18885	10.49%	
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>				
תוספת יחידות דיור מ 4 ל 6. הקטנת גודל מגרש מינימאלי 537 מ"ר במקום 730 מ"ר לדו משפחתי. תוספת אחוזי בניה 7% כ- 114 מ"ר והקטנת קווי בניין 3.5 מ' צידי במקום 4.0 מ' ואחורי 4.0 מ' במקום 5.0 מ'.				
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>				
התכנית ערוכה בהתאם להוראות מבא"ת, יש לערוך תיקונים כמפורט בהמלצות בפרוטוקול.				
<b>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</b>				
לא רלוונטי				
<b>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</b>				
תואמת				
<b>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</b>				
תואמת				
<b>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</b>				
<b>תמ"א 35</b>		תואמת		
<b>תמ"א</b>		תואמת		
<b>תמ"א</b>		תואמת		
<b>תמ"א</b>		תואמת		

**קריית טבעון**  
חוות דעת מהנדס הוועדה

תמ"א		
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
הערות		
חינוך, תרבות וחברה	לא רלוונטי	
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	
	לא משפיעה	התאמה לחזון העיר
	לא משפיעה	כלכלת היישוב/ הרשות:
	לא משפיעה	השפעות חברתיות:
	לא משפיעה	תשתיות ותחבורה:
	לא משפיעה	סביבה ונוף:
		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
לדחות מהסיבות הבאות:	<p><b>להפקיד בתנאים הבאים:</b>                      התכנית מציעה תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה ושינוי בקווי הבניין.                      הבינוי המוצע הוא ל 3 מבנים של דו משפחתי במקום 2 מבנים של דו משפחתי.                      מספר היחידות המוצע הוא 6 במקום 4 המאושר כיום. שטח כל יחידת דיור מוצע הוא 137 מ"ר במקום 177 מ"ר המאושר כיום, אחוזי הבניה הכוללים הינם 51% במקום 44% (תוספת המותרת לוועדה המקומית בהתאם לתיקון 101 לחוק התו"ב).                      קווי הבניין המוצעים הינם 3.5 מ' במקום 4 והם תואמים את הנדרש בתב"ע המאושרת למגרשים ברוחב המוצע.                      הנפחים המתקבלים בתכנית המוצעת וקצב הבינוי לאורך הרחוב תואמים את האופי בסביבה והבינוי במרקם הסמוך.                      לאור זאת מומלץ על הפקדת התכנית</p>	