



הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חוות דעת מהנדס הוועדה

עורך חוות הדעת			
שם : ראובן פריאב		תאריך : 08.05.2024	חתימה מ"מ מהנדס היזר ד.ו. 38835465 ראובן פריאב
זיהוי התכנית			
מספר התכנית : 617-1181072		מגיש התכנית : ויצמן טרזה משה בן דוד סמדר גולן בן דוד	עורך התכנית : יוסף אבו ג'בר
כתובת : רח' דיה 14, 16 ; קריית מלאכי		גושים וחלקות : גוש : 2930 , חלקה : 49	
עיקרי התכנית ומטרותיה			
מטרת התכנית : תוספת זכויות בניה ויחיד בקומה א' במגרש 146B.			
עיקרי הוראות התכנית :			
1- תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א. (13ב)(א) (2) (מ- 440 מ"ר ל- 490 מ"ר).			
2- שינוי הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני על פי סעיף 62א(5).			
3- חלוקת המגרש לשני תאי שטח 146A, 146B על פי סעיף 62א(1).			
4- שינוי קווי בניין בתא שטח 146B צידי מזרחית מ- 3 מ' ל- 2.7 מ' וקו בניין קדמי מ- 5 מ' ל- 4.9 בחלק, על פי סעיף 62א(4).			
5- תוספת יחיד בקומה א' בתא שטח 146B על פי סעיף 62א(8).			
6- הגדלת תכסית קרקע מ- 220 מ"ר ל- 270 מ"ר על פי סעיף 62א(9).			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים ביעוד	
מגורים א'		דונם 0.621	היקפי בניה מצטברים 465 מ"ר
		% 100%	הערות
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
1. תוספת זכויות בניה 50 מ"ר (מ- 440 מ"ר המותרים ל- 490 מ"ר).			
2. חלוקת המגרש לשני תאי שטח 146A, 146B.			
3. שינוי קווי בניין בתא שטח 146B צידי בחזית מזרחית מ- 3 מ' המותרים ל- 2.7 מ', ושינוי בחלק מקו בניין קדמי שבחזית הצפונית מ- 5 מ' המותרים ל- 4.9 מ'.			
4. תוספת יחידת דיור בקומה א' בתא שטח 146B (במקום 2 יחידות דיור מותרים במגרש מבוקש 3 יחידות דיור).			



5. הגדלת תכסית קרקע ב- 50 מ"ר (מ- 220 מ"ר ל- 270 מ"ר – הגדלת תכסית קרקע לתא שטח 146B) ושינוי הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני .
הערות לגבי עריכת התכנית
יש להשלים תיקונים בהוראות התכנית
התייחסות למבנים ואתרים לשימור
אין מבנים ואתרים לשימור בתחום התכנית .

**הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חוות דעת מהנדס הוועדה**

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת/המופקדת/בהכנה)			
אין תכנית כוללנית .			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תואם . תכנית בתחום ישוב עירוני .			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		תואם .	
תמ"א 34 בי/4		יש התייחסות לתמ"א בסעיף 6.1.3 בהוראות התכנית .	
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש 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	
	לא תואם את חזון העיר	התאמה לחזון עיר
	השפעה מנורית	כלכלת הישוב / הרשות
	ישנה השפעה	השפעות חברתיות
	לפי מצב הקיים	תשתיות ותחבורה
		סביבה ונוף
		אחר

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חוות דעת מהנדס הוועדה

המלצת אגף הנדסה	
להפקיד בתנאים הבאים	לדחות מהסיבות הבאות
השלמת תיקון בהוראות התכנית	אני ממליץ על הסקת התכנית לפיכך הפירוט: 1. מקומות האזהרה בסגנון הבטוחני לא לאגרי הצלה מסודר.

2. להחזיר הליך סגור בבנייה לא לפני
הצלה מסודרת.

3. המצב הוא יהיה למצול אם שטח נכנס סגור -
0-0 או חייב סניף שלא מסדיר בנין - א.