

קריות

חוות דעת מהנדס הוועדה

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 352-0363259	מגיש התכנית: אחים בוסקילה בע"מ	עורך התכנית: ישראל מסילטי		
כתובת: שכונת כורדני, קרית מוצקין		גושים וחלקות: גוש: 10423 חלקות במלואן: 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86 גוש: 10423 חלקי חלקות: 82, 83, 161		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
<p>הקמת מתחם מגורים בתאי שטח מס' 1 ו 2 בשכ' כורדני, קריית מוצקין.</p> <p>1. איחוד מגרשים מס' 116-122 לתא שטח מס' 2 כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 1 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. שינוי הוראות בינוי בתא שטח 2 ע"פ 62א (א) סעיף קטן 5 בחוק התכנון והבניה, בנושאים:</p> <p>א. הגדלת מספר הבנינים המותר להקמה במגרש.</p> <p>ב. שינוי מרווחי הבניה בהתאם לנספח בינוי מחייב.</p> <p>ג. שינוי הוראות בינוי בעניין כניסות נפרדות לקומות 3 ו 4.</p> <p>ד. ביטול נסיגה של 2 מ' בקומה העליונה כמוצג בנספח הבינוי.</p> <p>ה. השלמת קומה רביעית לקומה מלאה.</p> <p>ו. שינוי גובה מבנים מקסימלי מ-13 מ' ל-16 מ', לא כולל מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>ז. הגדלת תכסית מ-45% ל-65%.</p> <p>3. תוספת 272 מ"ר לשטחים העיקריים עבור מגורים בתא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 16א(1) בחוק התכנון והבניה.</p> <p>4. העברת שטחי בניה עיקריים בסך 450 מ"ר ושטחי שרות בסך 30 מ"ר מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>5. העברת שטחי שרות בסך 120 מ"ר ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע בתא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 6 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>6. שינוי קו בנין ציד-ימני ואחורי בתא שטח מס' 2, מ-4 מ' ל-3.5 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>7. שינוי קו בנין עיליים עבור מרפסות לתא שטח מס' 1 וקביעת קו בניין עילי לתא שטח מס' 2 כמסומן בתשריט מצב מוצע ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>8. תוספת 7 יח"ד, מ-42 יח"ד ל-49 יח"ד עבור תא שטח מס' 2 ע"פ סעיף 62א (א) סעיף קטן 8 בחוק התכנון והבניה.</p>				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים ג'	46	5.285	47.84	תא שטח 1
מגורים ג'	49	5.763	52.16	תא שטח 2
<p>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</p> <p>איחוד מגרשים ברצועה השמאלית לתא שטח 2.</p> <p>הגדלת כמות מבנים למגרש עבור תא שטח 2.</p> <p>שינוי הוראות בינוי עבור תא שטח 2 כפי שמופיע בעיקרי התכנית.</p> <p>ניוד שטחים עיקריים ושירות בין תאי השטח.</p> <p>שינוי וקביעת קווי בניין לפי המפורט לעיל.</p> <p>קומה 3 וקומה 4 הן קומות נפרדות.</p>				

קריאות

חוות דעת מהנדס הוועדה

<p>תוספת 7 יח"ד למצב הקיים לתא שטח 2. שינוי גובה המבנה ל 16 מטר לא כולל מתקנים טכניים. תוספת 272 מ"ר לשטחי הבנייה העיקריים.</p>	
<p>הערות לגבי עריכת התכנית (מונה הוראות - 11 מונה תשריט - 5)</p>	
<p>הוראות התכנית: דברי הסבר: סעיף קטן ה- לציין "שינוי וקביעת קווי בניין וקו בניין עילי כמסומן בתשריט מצב מוצע." 2.2- 2: סעיף קטן ג- למחוק "שינוי הוראות בינוי בתא שטח 2..." ולהשאיר "שינוי הוראות בינוי בעניין כניסות נפרדות לקומות 3 ו 4." ואילו בסעיף 2 לפני הפירוט לציין: "שינוי הוראות בינוי בתא שטח 2 ע"פ 62א(א) סעיף קטן 5.....". 3.2- מצב מאושר. לבדוק שמופיעים שתי שורות מגורים ב וג לפי תכנית מאושרת חדשה. טבלה 5- הערה ברמת הטבלה: ניתן להוסיף הערה שהשטחים בטבלה הם כבר לאחר נידוד שטחים בין תאי השטח. (כפי שפורט ב 2.2) 6.5- למחוק – המילה "משטח" מופיעה פעמיים.</p>	
<p>נספח בינוי: להציג קומת פנטהאוז. להוריד מלל הקלה בקו בניין בתכנית גגות. להוסיף מידת מרווחים בין מבנים בכל אחת מהתכניות. לבדוק שהמידה של מפלס החניון מופיעה נכון בכל אחד מהחזיתות והחלקים. נספח תנועה: להוריד מידות מיתרות (2.5 ו 5 - לפי מייל שנשלח למתכנן תחבורה). נספח בינוי קומת קרקע- להוריד רקע כהה של המבנים (hatch) ולהבליט מידות קו בניין. להשתדל שטקסט מידות לא יעלה על טקסט אחר.</p>	
<p>הערות כלליות: להשלים נספח עצים. לבדוק שהאחסנה מספיקה לכל יח"ד. לבדוק תאימות מול תכנית מתאר שנמצאת בתהליך. להשלים מידות ניצבות לקווי הבניין העילי איפה שיש שינוי (בכל מסמכי התכנית)</p>	
<p>התייחסות למבנים ואתרים לשימור</p>	
<p>ל.ר.</p>	
<p>התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)</p>	
<p>תכנית מתאר בהכנה.</p>	
<p>התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות</p>	
<p>התכנית נמצאת באזור פיתוח עירוני.</p>	
<p>התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות</p>	
תמ"א 35	מרקם עירוני.
תמ"א 4/ב/34	וקטור רגישות א'.

קריאות

חוות דעת מהנדס הוועדה

			תמ"א
			תמ"א
			תמ"א
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י הדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית
ייעוד מגורים נשמר.			
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:			
תשתיות ותחבורה:	רוב החניות הן תת קרקעיות ולכן זה לא מעמיס על תכנון המבנים במפלס הרחוב.		
סביבה ונוף:	הצפיפות הנתפסת גבוהה בין המבנים מבחינת מרווחי הבנייה.		
אחר:			
המלצת אגף ההנדסה			
להפקיד בתנאים הבאים: לאחר השלמת תיקונים מפורטים		לדחות מהסיבות הבאות:	

קריות

חוות דעת מהנדס הוועדה

עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
אינ' משה יבין	מהנדס הועדה	20.6.17	