

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(אלעד)
חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 422-0408286		מגיש התכנית: קהילת אוהל יעקב אלעד		עורך התכנית: אסף בידאני
כתובת: רח' יונתן בן עוזיאל (מגרש 96D) – רובע D אלעד		גושים וחלקות: גוש : 5758 חלקות : 67 מגרש : 110		
עיקרי התכנית ומטרותיה				
שינוי קווי בניין, שינוי הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, שינוי בתכנית, סימון מבנים להריסה.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
שטח לבניני ציבור	-	0.772	-	-
	-			-
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
שינוי קווי בנין קדמי ואחורי מ-5 מ' במצב המאושר ל-3 מ' במפלס הכניסה, שינוי קווי בנין קדמי ואחורי מ-5 מ' במצב המאושר ל-0 במפלסים עליונים, הוספת שטח עיקרי במרתף.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
יש להסדיר ולמצוא פתרון לנושא החניה.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל.ר. - אין אתרים ומבנים לשימור בסמיכות למגרש				
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				
התאמת התכנית לתכנית המתאר המחוזית				
אין שינוי ביחס לתכנון מחוזי מכון שמדובר בשינוי קו בנין נקודתי				
התאמת התכנית לתכנית מתאר ארצית				
תמ"א 35		מדובר על תוכנית בסמכות מקומית לשינוי קו בנין אין כל השפעה או שינוי לתמ"א 35		
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור				
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות	
חינוך, תרבות וחברה			התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד לכן הפרוגרמה אינה רלוונטית עם זאת הנ"ל מאפשרת ניצול קרקע מיטבי וכן תאפשר הקמת בית כנסת נוספת בעיר (לאור המחסור)	
בריאות			התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד לכן הפרוגרמה אינה רלוונטית	
דת	הגדרת קו הבנין והוספת השטח יגדיל את שטח ביהכ"נ ויתן מענה טוב יותר לצורכי הציבור			
שטחים פתוחים			התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד לכן הפרוגרמה אינה רלוונטית	
עתודות / אחר			התכנית אינה מציעה תוספת יח"ד לכן הפרוגרמה	

אינה רלוונטית		
---------------	--	--

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית		
התוכנית תואמת לחזון ראש העיר להקים בתי כנסת במבני קבע, על פי הקצאות מאושרות על ידי מועצת העיר ומשרד הפנים לשיפור איכות החיים בעיר.	לא אותרו חסרונות לתוכנית	התאמה לחזון העיר	
הרשות יכולה להרוויח מאגרות הבניה ותוספת ארנונה על השטח שנוסף לבניה		כלכלת היישוב/ הרשות:	
פיתרון לצרכי דת בעיר		השפעות חברתיות:	
תשתיות – קיים מענה (הסתמכות על תשתית קיימת) תחבורה – קיים מענה (הסתמכות על תשתית קיימת)		תשתיות ותחבורה:	
הסדרת פיתוח סביבתי		סביבה ונוף:	
אין		אחר:	
המלצת אגף ההנדסה			
לדחות מהסיבות הבאות:		להפקיד בתנאים הבאים:	
		<p>בשל צורך הציבורי להקמת בתי כנסת ולאור מחסור בעתודות קרקע זמינות ולאור גודל הקהילה שתשתמש במבנה הזה וכן בהתאם למדיניות עירונית למקסם את השימוש בקרקעות למבני ציבור מומלץ להפקיד את התכנית כפי שמוצעת. השינויים נועדו לאפשר תכנון מיטבי לבית הכנסת.</p> <p>התנאים להפקדת התכנית:</p> <p>א. על המבקש להמציא כתב שיפוי לעירייה טרם פרסום הפקדה.</p> <p>ב. תיקונים טכניים וגרפיים טרם פרסום הפקדה.</p>	
עורך חוות הדעת			
שם אדר' דני גולדברג	תפקיד מהנדס העיר	תאריך	חתימה 6.9.16