


חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

| | | | | |
|---|----------|---|---|--|
| עורך חוות הדעת | | | | |
| שם: אדרי' נילי יוגב | | תאריך: 02/12/2018 | | חתימה:  |
| זיהוי התכנית | | | | |
| מספר התכנית: 417-0600171 - מצפה ספיר - תוספת זכויות בניה למבנה תעשייה | | מגיש התכנית: הלה מבני תעשייה בע"מ | | עורך התכנית: עינב קוה-יאיר |
| כתובת: צור צור יגאל 8 אזור תעשייה מצפה ספיר , כוכב יאיר | | | | |
| גושים וחלקות: גוש: 8973 חלקות במלואן: 12 | | | | |
| עיקרי התכנית ומטרותיה: | | | | |
| מטרת התכנית | | תוספת זכויות בניה | | |
| עיקרי הוראות התכנית | | א. תוספת זכויות בניה בסך 1,000 מ"ר, כך שבמקום 120% המותרים לבניה מעל הקרקע כיום, ניתן יהיה לבנות 165% משטח המגרש (עיקרי+שירות), על פי סעיף 62א(1)(3) לחוק התכנון והבניה. ב. תוספת קומה כך שניתן יהיה לבנות 4 קומות לשטחים העיקריים, על פי סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה. ג. שינוי בהוראות בניה כך שניתן יהיה לבנות שטחים עיקריים בקומת המתקנים על הגג, על פי סעיף 62א(5) לחוק התכנון והבניה. | | |
| דברי הסבר: | | | | |
| תיאור כמותי של המוצע בתכנית | | | | |
| יעוד הקרקע | מס' יחיד | שטח המגרשים בייעוד | | הערות |
| | | דונם | % | היקפי בניה מצטברים |
| | | 2,230.51 | | |
| עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים | | | | |
| תוספת זכויות בניה בהיקף של 1000 מ"ר שטח עיקרי + תוספת קומה | | | | |
| הערות לגבי עריכת התכנית | | | | |
| תקין / לא תקין | | | | |

| | | | |
|--|------------------------|--|-------|
| התייחסות למבנים ואתרים לשימור | | | |
| לי"ר | | | |
| התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה) | | | |
| אין | | | |
| התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות | | | |
| מתאים | | | |
| התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות | | | |
| תמ"א 35 | | לי"ר | |
| תמ"א | | | |
| תמ"א | | | |
| תמ"א | | | |
| תמ"א | | | |
| מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור | | | |
| שימוש | נדרש ע"פ תדריך ההקצאות | מוצע בתכנית | הערות |
| חינוך, תרבות וחברה | לי"ר | לי"ר | |
| בראות | לי"ר | לי"ר | |
| דת | לי"ר | לי"ר | |
| שטחים פתוחים | לי"ר | לי"ר | |
| עתודות / אחר | לי"ר | לי"ר | |
| מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים | | | |
| היתרונות העיקריים של התכנית | | החסרונות העיקריים של התכנית | |
| התאמה לחזון העיר | אין השפעה | | |
| כלכלת היישוב / הרשות | אין השפעה | | |
| השפעות חברתיות | אין השפעה | | |
| תשתיות ותחבורה | | אין פתרון לתקן חניה | |
| סביבה ונוף | אין השפעה | | |
| אחר | אין השפעה | | |
| המלצת אגף הנדסה : | | | |
| לשוב לדון לאחר הצגת פיתרון תחבורתי. | | | |
| להפקיד בתנאים הבאים : | | לדחות מהסיבות הבאות : | |
| | | נספח התחבורה שהוגש לא נותן מענה לשטחי הבניה המבוקשים מכיוון שהוצגה נגישות דרך שטח פרטי בבעלות | |

שופרסל.

לשוב ולדון לאחר הצגת פיתרון תחבורתי.