


הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 חוות דעת מהנדס הוועדה

1

עורך חוות הדעת					
שם: לאה פרי		תאריך: 09/08/15		חתימה: 	
זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 351-0334045		מגיש התכנית: מצפה אילן אגודה שיתופית		עורך התכנית: רחל שלם	
כתובת: מצפה אילן			גושים וחלקות: 8719 חלק מחלקה 5 20369 חלק מחלקה 5		
עיקרי התכנית ומטרותיה					
הגדלת שטחי הבניה ושינוי הוראות למחסנים במגרשי המגורים.					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		%	דונם		
מגורים א, מגורים ג'	335	100	144,959	תוספת של 7% או 50 מ"ר (הנמוך מבניהם) בהתאם לגודל המגרש	לא כולל יחידות דיור זמניות.
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
<p>1. תוספת שטח עיקרי 7% או 50 מ"ר הקטן מבניהם בשטחי המגורים ליחידת דיור.</p> <p>2. תוספת שטח עיקרי 7% או 50 מ"ר הקטן מבניהם למבני מגורים זמניים, מגורים א' הנחיות מיוחדות (תאי שטח 400,401).</p> <p>3. שינוי הוראות למחסנים הכלולים בשטחי השרות המותרים בתכנית מ/414, שיתייחסו למגרשים עולים ויורדים בהתייחס לנספח.</p>					
הערות לגבי עריכת התכנית					

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
חוות דעת מהנדס הוועדה

2

השלמת הוראות למחסנים הכולל נספח בינוי למגרשים עולים ויורדים. התייחסות לתוספת שטח למגורים זמניים.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל.ר			
התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
ל.ר			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
התכנית אינה משנה תכניות מתאר מחוזיות.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35		אין תוספת יחידות דיור.	
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
תמ"א			
מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא		אין תוספת יחידות דיור
בריאות			
דת			
שטחים פתוחים	לא		
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון המועצה	היתרונות העיקריים של התכנית		
	מדובר ביישוב דתי בהקמה, ממוצע הילדים היום כ 5 ילדים למשפחה, המצריך הגדלת שטח למגורים		
כלכלת היישוב/ הרשות:			
השפעות חברתיות:	אין		

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
 חוות דעת מהנדס הוועדה

3

		תשתיות ותחבורה:
	התכנית אינה מגדילה את היקפי התחבורה והתשתיות ביישוב, כיוון שמדובר בתוספת למגורים והסדרת מחסנים.	
	הסדרת מיקום מחסנים בהתאם לשיפועי קרקע קיימים	סביבה ונוף:
		אחר:
המלצת אגף ההנדסה		
לדחות מהסיבות הבאות:	להפקיד בתנאים הבאים: 1. שטחי המגורים יהיו 7% או 50 מ"ר הקטן מבניהם עפ"י גודל מגרש בתשריט חלוקה מאושר. 2. יוגש נספח בינוי למחסנים עפ"י מגרשים עולים ויורדים, יש להתאים טבלה מס' 5. 3. הגדלת מבנים זמניים 7% או 50 מ"ר הקטן מבניהם לתאי שטח 401, 400. יש להתאים בטבלה 5.	