

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(חוף הכרמל)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

1

זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 303-0484261		מגיש התכנית: מושב ניר עציון	עורך התכנית: רחל שלם		
כתובת: מושב ניר עציון			גושים וחלקות: גוש 11959 ח"ח 2		
עיקרי התכנית ומטרותיה					
<p>הרחבת יעוד שטח למבני ציבור על חשבון מגורים למטרת הקמת בית מדרש. עיקרי ההוראות:</p> <p>1. הגדלת תא שטח 1021 (ע"פ תכנית מאושרת חכ/126/ד) ביעוד מבני ציבור מ-985.9 מ"ר ל-1,817.9 מ"ר בהתאם לסעיף 62א (א) 3.</p> <p>2. שינוי קו בנין בפינת בית הכנסת הקיים מ-5 מ' ל-1.9 מ', בהתאם לסעיף 62א (א) 4.</p> <p>3. קביעת גובה המבנים בהתאם לסעיף 62א (א) 4.</p> <p>4. זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית חכ/126/ד למעט מה שתכנית זו משנה.</p>					
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	1.81	100	80% עיקרי , 30% שירות	<p>למבנה בית הכנסת מותר לבנות כיום ע"פ אחוזים אלו 788.72 מ"ר שטח עיקרי ו-295.77 מ"ר שטחי שירות. כעת עם תוספת השטח המבוקש לבית המדרש כאשר האחוזים לא משתנים ניתן יהיה לבנות סה"כ 1454.3 מ"ר שטח עיקרי ו-545.3 מ"ר שטחי שירות (בית כנסת ובית מדרש יחד). סה"כ תוספת שטח בנוי-665.6 מ"ר שטח עיקרי ו-249.6 מ"ר שטחי שירות.</p>
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
הוספת שטח ליעוד מבני ציבור על חשבון יעוד מגורים					
הערות לגבי עריכת התכנית					
-					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(חוף הכרמל)
חוות דעת מהנדס הוועדה

2

התאמת התכנית לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
התכנית מצויה בתחום תכנית המתאר הישובית המאושרת חכ/126/ד . התכנית איננה תואמת מבחינת היעודים המבוקשים המשתנים במסגרת סעיף 62א (א) 3 אך תואמת מבחינת אחוזי בנייה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות			
תואם לתמ"מ 6 מצוי בכתם הפיתוח של הישוב			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	מצוי בתחום בעל רגישות נופית סביבתית-נדרשת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לעניין הכנת נספח נופי או פטור בשל היות שטח התכנית בתוך הישוב.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה			
בריאות			
דת	0.5 דונם כולל בית מדרש	1.81 דונם	ראו תיאור כמותי לעיל.
שטחים פתוחים			
עתודות / אחר			
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ל"ר		
כלכלת היישוב/ הרשות:	ל"ר		
השפעות חברתיות:	ל"ר		
תשתיות ותחבורה:	התשתיות הקיימות מספקות מענה		
סביבה ונוף:	התכנית מצויה בתחום בעל רגישות נופית סביבתית-נדרשת התייחסות המשרד להגנת הסביבה לעניין הכנת נספח נופי או פטור בשל היות שטח התכנית בתוך הישוב.		

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
(חוף הכרמל)
 חוות דעת מהנדס הוועדה

3

		ל"ר	אחר:
המלצת אגף ההנדסה			
לדחות מהסיבות הבאות:		להפקיד בתנאים הבאים: 1. חתימת רמ"י על מסמכי התכנית. 2. ככל שהמשרד להגנת הסביבה יפטור מהגשת נספח נופי-סביבתי כך גם הועדה תפטור. 3. יש לעדכן מדידה. 4. תיקונים בהתאם להערות מדור תכנון ארוך טווח ומהנדס הועדה.	
		 אינא' אסף וחנר מהנדס המועצה והוועדה לתו"ב מ.א. חוף הכרמל	
עורך חוות הדעת			
חתימה	תאריך	תפקיד	שם
סילביה סון אביגן	02.01.2017	מנהלת מדור תכנון ארוך טווח	סילביה סון לביא