


חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת					
שם:		תאריך:		חתימה:	
אינג' אנה קוגן		26/04/2018			
זיהוי התכנית					
מספר התכנית:		מגיש התכנית:		עורך התכנית:	
456-0565614 - בר/3/324		קיבוץ גבעת ברנר		אדריכל אסף קשטן	
גבעת ברנר, שכונת הרפת					
כתובת:					
קיבוץ גבעת ברנר					
גושים וחלקות:					
גוש: 2625 חלקי חלקות: 5					
גוש: 2633 חלקות במלואן: 30, 31, 32, 33					
גוש: 2633 חלקי חלקות: 24, 26, 27					
עיקרי התכנית ומטרותיה:					
מטרת התכנית		הקמת שכונת מגורים חדשה בהתאם לכמות יח"ד המאושרת לקיבוץ גבעת ברנר על פי תמ"א 1/ב/35 - תוספת של 14 מגרשי מגורים ו-84 יח"ד.			
עיקרי הוראות התכנית		<p>1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מבני משק חקלאי ואזור חקלאי לייעוד: מגורים ב', שבילים, דרך מוצעת, שטח פרטי פתוח חניון ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. תוספת 14 מגרשים ל-84 יחידות דיור, קביעת סה"כ כמות יח"ד בקיבוץ ל-999 יחידות דיור ועוד 38 יחידות קטנות</p> <p>3. קביעת זכויות והוראות בניה, שימושים, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח ותשתיות, הוראות בנושא שימור מבנים וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.</p>			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מבנים ומוסדות ציבור	לי"ר	767.71	1.85	383.5 מ"ר	שטח עיקרי + שטחי שירות
חניון	לי"ר	4,588.29	11.08	1,100 מ"ר	שטח עיקרי עבור סככות צל בלבד
מגורים ב'	6	17,085.37	41.24	1,280 מ"ר	שטח עיקרי + שטח שירות לתא שטח 1
שביל	לי"ר	6,755.63	16.31	100 מ"ר	שטח עיקרי עבור סככות צל בלבד
שפ"פ	לי"ר	7,874.48	19.01	100 מ"ר	שטח עיקרי עבור סככות צל בלבד
דרך מאושרת	לי"ר	3,295.56	7.96	לי"ר	לי"ר
דרך מוצעת	לי"ר	1,057.54	2.55	לי"ר	לי"ר

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
ראה מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל			
הערות לגבי עריכת התכנית			
תקין / לא תקין - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
קיימת התייחסות למבנה לשימור - בהתאם למצוין בהוראות ובנספח שימור של תכנית בר/324.			
התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)			
אין תכנית כוללנית.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
מתאים לתמ"מ 21/3 - אזור פיתוח כפרי.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35 - שפת המרקמים		מרקם עירוני.	
תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות		בחלק הצ. מזרחי של התכנית, חל אזור שהוגדר כשטח שימור משאבי מים.	
תמ"א 4/ב/34 - איגום והחדרה		התכנית נמצאת באזור שהוגדר כבעל סבירות פגיעות מי תהום גבוהה - אזור א'.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	כמפורט במסמך שהוכן בהתאם לתמ"א 35 עדכון 1	בריאות	
		דת	
		שטחים פתוחים	
		עתודות / אחר	
		מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים	
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של		
התכנית	התכנית מתאימה לחזון הקיבוץ שהוא פיתוח ויצירת קהילתיות.	לי"ר	
כלכלת היישוב / הרשות	הכנסות מכוח היטלי השבחה, ארנונה, אגרות בניה ופיתוח.	לי"ר	
השפעות חברתיות	גיבוש קהילתיות בקיבוץ.	לי"ר	
תשתיות ותחבורה	התכנית מתבססת על דרכים קיימות ממזרח ומדרום לקו הכחול, מבחינת תשתיות מים, ביוב וניקוז, יש מענה ליחיד שיתווספו לקיבוץ.	לי"ר	
סביבה ונוף	התכנית מייצגת אזורי לשפ"פ ושבילים שישמשו בין היתר לאזורי פנאי כגון פינוק ישיבה מוצללות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל, אופניים וכדומה.	התכנית גורעת כ-7.5 דונם קרקע חקלאית לטובת הקמת השכונה.	
אחר	לי"ר	לי"ר	

המלצת מהנדסת הוועדה :	
להפקיד בתנאים הבאים :	לדחות מהסיבות הבאות:
1. תיקון התכנית בתיאום עם מהנדסת הוועדה. 2. מתן כתב שיפוי חתום ע"י היזם ועו"ד מטעמו. 3. אישור רמ"י לתכנית - בטיפול הוועדה המחוזית.	