


חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת			
	תאריך: 23/07/2018	שם: אינג' אנה קוגן	
זיהוי התכנית			
עורך התכנית: אדריכל אבי חנקיס	מגיש התכנית: מועצה אזורית 'נחל שורק'	מספר התכנית: 456-0440545 - בר/10/138 - בית חלקיה תוספת יחידה שלישית לנחלות.	
כתובת: מושב בית חלקיה			
גושים וחלקות: גוש: 4725 חלקות במלואן: 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 גוש: 4726 חלקות במלואן: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 61, 68, 73, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 גוש: 4726 חלקי חלקות: 60 גוש: 4728 חלקות במלואן: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 51, 52, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 גוש: 4728 חלקי חלקות: 30, 31, 48, 53 גוש: 4729 חלקי חלקות: 2, 4 גוש: 5984 חלקי חלקות: 20			
עיקרי התכנית ומטרותיה:			
מטרת התכנית א. הוספת יחידה שלישית במגורים ביישוב כפרי והגדלת זכויות הבניה למגורים. ב. הגדלת זכויות הבניה בתאי שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ותוספת שימוש למסחר (צרכניה) ג. הרחבת דרך קיימת לצורך הסדרה סטטוטורית של מעגל תנועה.		עיקרי הוראות התכנית א. הגדלת זכויות הבניה במגורים ביישוב כפרי. ב. הגדלת זכויות הבניה בשטח עיקרי מעל מפלס הכניסה בייעוד קרקע 'מבנים ומוסדות ציבור' מ-40% ל-60%, למעט תאי שטח 802-800, 804. ג. הגדלת זכויות הבניה בייעוד קרקע 'מבנים ומוסדות ציבור' (תא שטח 804). ד. קביעת קווי בניין בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור. ה. תוספת שימוש למסחר (צרכניה לשימוש המושב) בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 806) ומתן זכויות בניה לשימוש זה. ו. הרחבת דרך קיימת לצורך הסדרה סטטוטורית של מעגל תנועה (תא שטח 1013).	
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> דונם % </div>	היקפי בניה מצטברים
הערות			

ל"ר	ל"ר	5.65	53,849.53	ל"ר	דרך מאושרת
ל"ר	ל"ר	0.02	185.41	ל"ר	דרך מוצעת
ל"ר	ל"ר	10.41	99,207.93	ל"ר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
עיקרי + שירות	2,900 מ"ר	6.80	64,813.63	ל"ר	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 800)
משמש למעבר, ללא זכויות בניה				ל"ר	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 801)
עיקרי + שירות	60% משטח המגרש			ל"ר	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 802)
עיקרי + שירות	90% משטח המגרשים			ל"ר	מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 803 -, 805 (807)
עיקרי + שירות	110% משטח המגרש			ל"ר	מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 804)
עיקרי + שירות עפ"י בר/2020	902 מ"ר + שימושי פל"ח	20.62	196,471.48	3 יח"ד גדולות + יח"ד הורים	מגורים ביישוב כפרי
שטח עיקרי עפ"י בר/138	60% משטח המגרש	56.50	538,404.94	ל"ר	קרקע חקלאית

עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים	
ראה מטרות התכנית כאמור לעיל	
הערות לגבי עריכת התכנית	
תקין / לא תקין - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות	
התייחסות למבנים ואתרים לשימור	
ל"ר	
התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)	
אין תכנית כוללת.	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות	
מתאים לתמ"מ 21/3 - אזור פיתוח כפרי, אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות	
תמ"א 35 - שפת המרקמים	מרקם כפרי.
תמ"א 34 ב' 3 - ניקוז ונחלים	במושב חל נחל תמנה, יחד עם זאת, לא נרשמו פשטי הצפה בקרבת המקום.
תמ"א 34 ב' 4 - איגום והחדרה	התכנית נמצאת באזור עם סבירות פגיעות מי תהום גבוהה (אזור א').

מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
כמפורט במסמך הפרוגרמה שהוגש לתכנית		חינוך, תרבות וחברה	
		בריאות	
		דת	
		שטחים פתוחים	
		עתודות / אחר	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	מתאים לחזון המושב שהוא פיתוח ויצירת קהילתיות.	לייר	
כלכלת היישוב / הרשות	הכנסות מכוח אגרות בניה, היטלי השבחה וארנונה.	לייר	
השפעות חברתיות	גיבוש הקהילתיות ביישוב.	לייר	
תשתיות ותחבורה	מבחינת תשתיות מים, ביוב וניקוז, יש מענה ליחיד שיתווספו ליישוב.	לייר	
סביבה ונוף	לייר	לייר	
אחר	לייר	לייר	
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 - במסגרת טיפול הוועדה המחוזית.			