


חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת					
שם: אינג' אנה קוגן		תאריך: 01/01/2019		חתימה: 	
זיהוי התכנית					
מספר התכנית: 456-0686279 - בר/מק/25/40 הקטנת קו בניין למבנים חקלאיים - משק מס' 13 במושב קדרון		מגיש התכנית: עמיקם ויהודית הלל		עורך התכנית: טליה מרקוביץ	
כתובת: משק מס' 13 במושב קדרון					
גושים וחלקות: גוש: 4702 חלקות במלואן: 9					
עיקרי התכנית ומטרותיה:					
מטרת התכנית הקטנת קו בניין צידי (מזרחי) באופן נקודתי וזאת עבור מבנים חקלאיים.		עיקרי הוראות התכנית הקטנת קו בניין צידי (מזרחי) בייעודי קרקע 'מגורים ביישוב כפרי' ו'קרקע חקלאית', כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ביישוב כפרי	2 + 1	3,004.17 מ"ר	11.13	580 מ"ר	שטח עיקרי + שטחי שירות (לא כולל 30% לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח)
קרקע חקלאית	ל"ר	23,975.74 מ"ר	88.87	60% מתא שטח	שטח עיקרי לעיבוד קרקע ומבנים להחזקת בע"ח
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
ראה מטרות התכנית הנאמר לעיל					
הערות לגבי עריכת התכנית					
לא תקין - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות					

התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
לי"ר			
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 שמור משולב	
תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות		האזור החקלאי נמצא בשטח שהוגדר כבעל רגישות נופית - סביבתיות	
תמ"א 1/35 - תשריט מרקמים		האזור החקלאי נמצא בשטח שהוגדר כמסדרון אקולוגי.	
תמ"א 4/ב/34 - איגום והחדרה		התכנית נמצאת באזור שהוגדר כבעל פגיעות מי תיהום גבוהה - אזור א'	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לי"ר	לי"ר	לי"ר
בריאות	לי"ר	לי"ר	לי"ר
דת	לי"ר	לי"ר	לי"ר
שטחים פתוחים	לי"ר	לי"ר	לי"ר
עתודות / אחר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		לי"ר	
כלכלת היישוב / הרשות		הכנסות מכוח אגרות בניה, ארנונה והיטל השבחה.	
השפעות חברתיות		לי"ר	
תשתיות ותחבורה		לי"ר	
סביבה ונוף		לי"ר	
אחר		לי"ר	
המלצת מהנדסת הוועדה:			
להפקיד בתנאים הבאים:		לדחות מהסיבות הבאות:	
1. תיקון התכנית בתאום עם מהנדסת הוועדה.			
2. הגשת כתב שיפוי חתום כ"י היזם ועו"ד מטעמו.			