


# חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת					
שם:		תאריך:		חתימה:	
אינג' אנה קוגן		04/06/2020			
זיהוי התכנית					
מספר התכנית:		מגיש התכנית:		עורך התכנית:	
456-0839902 - בר/מק/1/5/178 - שינויים בקווי בניין במשק 18, מישר		יונה גליקסמן		הנדסאית טליה מרקוביץ	
כתובת:					
משק מס' 18, כפר מישר					
גושים וחלקות:					
גוש: 5137 חלקות במלואן: 20					
עיקרי התכנית ומטרותיה:					
מטרת התכנית		שינויים בקווי בניין במשק 18, מישר			
עיקרי הוראות התכנית		<p>1. הקטנת קו בניין קדמי לכיוון דרום מערב, מ-6 מ', ל-1.2 מ' וזאת באופן נקודתי עבור חנות לממכר ביצים קיימת, עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>2. הקטנת קו בניין צדדי לכיוון צפון מזרח, מ-3 מ', ל-2.40 מ' וזאת באופן נקודתי עבור מקלט קיים, עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>3. הקטנת קו בניין אחורי לתחום חצר המגורים, מ-5 מ', ל-0 מ', עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.</p>			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מצטברים	הערות
		דונם	%		
מגורים ביישוב כפרי	2 + 1	3,000.45	16.20%	650 מ"ר	עיקרי + שירות
קרקע חקלאית	ל"ר	15,523.18	83.80%	60% משטח המגרש	עיקרי
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
ראה מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל					
הערות לגבי עריכת התכנית					
תקין / לא תקין - נשלחו הערות תכנוניות וטכניות					
התייחסות למבנים ואתרים לשימור					
ל"ר					
התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)					

אין תכנית כוללנית.			
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 שמור משולב	
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	לי"ר	
כלכלת היישוב / הרשות	הכנסות צפויות מכוח ארנונה והיטל השבחה	לי"ר	
השפעות חברתיות	לי"ר	לי"ר	
תשתיות ותחבורה	לי"ר	לי"ר	
סביבה ונוף	לי"ר	לי"ר	
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			