


חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת				
	תאריך: 11/03/2021	שם: אינג' אנה קוגן		
זיהוי התכנית				
עורך התכנית: הנדסאית ניצה רוטשס	מגיש התכנית: עופר ואסתר דרבי	מספר התכנית: 456-0854984 - בר/מק/13/20 משק דרבי מושב בניה		
כתובת: משק מס' 77 במושב בניה				
גושים וחלקות: גוש: 4993 חלקות במלואן: 133				
עיקרי התכנית ומטרותיה:				
מטרת התכנית		שינוי תחום חצר המגורים בנחלה ללא שינוי בשטח הכולל והקטנת קו בניין.		
עיקרי הוראות התכנית		1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וזאת עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית. 2. הקטנת קו בניין צדדי (דרומי) בתחום חצר המגורים, מ-3 מ', ל-1 מ' וזאת עפ"י סעיף 62א(א) לחוק התו"ב ובסמכות הוועדה המקומית.		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
הערות	היקפי בניה מצטברים	שטח המגרשים ביעוד		מס' יח"ד
		%	דונם	
מגורים ביישוב כפרי	580 מ"ר	14.96%	3,000.82	2 + 1
קרקע חקלאית	באישור הוועדה המקומית	85.04%	17,055.70	ל"ר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
ראה מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
תקין / <u>לא תקין</u> - 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			
התאמה לתמ"מ 21/3 - אזור פיתוח כפרי, יער ואזור נחל וסביבותיו.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 1/35 - שפת המרקמים		מרקם שמור משולב.	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לייר	לייר	לייר
בריאות	לייר	לייר	לייר
דת	לייר	לייר	לייר
שטחים פתוחים	לייר	לייר	לייר
עתודות / אחר	לייר	לייר	לייר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
	היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	לייר	לייר	
כלכלת היישוב / הרשות	לייר	לייר	
השפעות חברתיות	לייר	לייר	
תשתיות ותחבורה	לייר	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. תיאום התכנית מול חברת תש"ן. 4. תיאום התכנית מול חברת מקורות. 5. אישור רמ"י לתכנית. 6. אישור רשות הניקוז.			