

## חוות דעת מהנדסת הוועדה המקומית

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

<b>עורך חוות הדעת</b>					
<b>שם:</b> אינג' אנה קוגן	<b>תאריך:</b> 13/06/2021	<b>חתימה:</b> 			
זיהוי התכנית					
<b>מספר התכנית:</b> 456-0944579 - בר/1/332 הרחבת חניה בכניסה ליד בנימין	<b>מגיש התכנית:</b> מ.א. נחל שורק	<b>עורך התכנית:</b> אדריכל אבי חניקיס			
<b>כתובת:</b> ממזרח לכניסה ליישוב יד בנימין					
<b>גושים וחלקות:</b> גוש: 4303 חלקי חלקות: 115, 118					
<b>עיקרי התכנית ומטרותיה:</b>					
<b>מטרת התכנית</b> הרחבת חניה מאושרת.		<b>עיקרי הוראות התכנית</b> א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לחניון. ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשצ"פ. ג. שינוי ייעוד משצ"פ לדרך מוצעת. ד. שינוי ייעוד מחניה לדרך מוצעת. ה. שינוי ייעוד משצ"פ לחניון. ו. הקלה בקו בנין של כביש 3, מ-50 מ' מציר הכביש, ל-41 מ' מציר הכביש, לחניה בלבד. ז. קביעת שימושים. ח. קביעת הוראות בינוי. ט. קביעת זכויות והוראות בניה.			
<b>תיאור כמותי של המוצע בתכנית</b>					
<b>יעוד הקרקע</b>	<b>מס' יח"ד</b>	<b>שטח המגרשים בייעוד</b> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <span>דונם</span> <span>%</span> </div>	<b>היקפי בניה מצטברים</b>	<b>הערות</b>	
חניון	ל"ר	6,050.29	74.04%	10 מ"ר (ביתן שומר)	עיקרי
שטח ציבורי פתוח	ל"ר	236.94	2.90%	300 מ"ר (סככות צל)	עיקרי
דרך מוצעת	ל"ר	876.40	10.73%	ל"ר	ל"ר
דרך מאושרת	ל"ר	1,007.69	12.33%	ל"ר	ל"ר
<b>עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים</b>					
ראה מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה כאמור לעיל					
<b>הערות לגבי עריכת התכנית</b>					

תקין / 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			
התאמה לתמ"מ 21/3 - אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח.			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35 - שפת המרקמים		מרקם כפרי ומרקם שמור משולב.	
תמ"א 1 - תשריט משני		התכנית חלה באזור בעל חשיבות בינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.	
תמ"א 12/א/31 - דרכים		התכנית כפופה לתוואי כביש 3 של התמ"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	לי"ר	
כלכלת היישוב / הרשות	לי"ר	לי"ר	
השפעות חברתיות	לי"ר	לי"ר	
תשתיות ותחבורה	התכנית מתקנת את תוואי כביש 3 בהתאם לתמ"א 12/א/31.	לי"ר	
סביבה ונוף	לי"ר	התכנית גורעת כ-2.7 דונם, קרקע חקלאית לטובת שצ"פ וחניון.	
אחר	הרחבת החניון הקיים, בכניסה ליישוב, תיתן מענה לחניות.	לי"ר	
המלצת מהנדסת הוועדה:			
להמליץ 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 המועצה הארצית להקלה מכביש 3.			
4. תיאום מול חברת מקורות.			