

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

עורך חוות הדעת				
שם : יצחק משה		תאריך : 16/12/2019	חתימה :	
זיהוי התכנית				
מספר התכנית : 616-0703900		מגיש התכנית : עמרם בלמס	עורך התכנית : אלכסנדר גוליקוב	
כתובת : אורות , 36 אורות				
גושים וחלקות : גוש : 2543 חלקות במלואן : 27				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית			החלפת שטחים ללא שינויים בשטחים בין תא השטח המיועד ולבין יעוד החקלאי. קביעת קווי בנין חדשים. הריסת כל המבנים מחוץ לקוי בנין.	
עיקרי הוראות התכנית			- החלפת שטחים לצורך שיפור התכנון. - הריסת כל המבנים מחוץ לקווי בנין. - קביעת קווי בנין חדשים. - הנחיות לעיצוב אדריכלי.	
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים בייעוד		היקפי בניה מצטברים
		דונם	%	הערות
מבנים ומוסדות ציבור	ל"ר	0.297	2	אין מגבלה
מגורים בישוב כפרי	2	3.955	20	791
קרקע חקלאית	ל"ר	15.120	78	אין מגבלה
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
- החלפת שטחים לצורך שיפור התכנון.				

מועצה אזורית באר טוביה
יצחק משה יצחק
 מהנדס הוועדה
 המקומית לתכנון ובניה

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



- הריסת כל המבנים מחוץ לקווי בנין. - קביעת קווי בנין חדשים. - הנחיות לעיצוב אדריכלי.			
הערות לגבי עריכת התכנית			
1. דברי ההסבר אינם ברורים- יש לנסח את דברי ההסבר באופן בהיר וברור כך שיובנו על ידי כלל הציבור, כמפורט בהנחיות מבא"ת. 2. בסעיף 1.5.2 יש להוסיף את תיאור המקום. 3. סעיפים 2.1 ו- 2.2 יש לנסח מחדש בהתאם להנחיות מבא"ת. 4. בסעיף 4.1.2 התכנית מוסיפה הוראות בינוי ביחס לתכנית התקפה. יש לציין זאת בסעיף 2.2 ולציין את הסעיף בחוק - (62א(א)5) - בסעיף 1.4. 5. טבלה 5- שטח שירות צ"ל 197.75 מ"ר ולא 200 מ"ר, שטח עיקרי 593.25 מ"ר- יש תקן. 6. סעיף 6.10 יש להסיר- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה 5 אינם כוללים קומת מרתף.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור- לא רלוונטי לתכנית המוצעת			
התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (בהכנה) –			
התכנית המוצעת לא סוחרת את בתכנית שבהכנה			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
התכנית תואמת לתוכנית מאר מחוזית			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 35		תואמת	
תמ"א 1		תואמת	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לא	לא	לא רלוונטי
בריאות			השטח שביעוד מבנים ומוסדות
דת			ציבור הינו

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



לצורך הקמת מקלטים ציבוריים בלבד לכן השימושים המפורטים במסמך אינם רלוונטים לתכנית המוצעת			שטחים פתוחים עתודות / אחר
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
החסרונות העיקריים של התכנית	היתרונות העיקריים של התכנית		
	התכנית תואמת חזון המועצה	התאמה לחזון העיר	
	התכנית מזערית נקודתית ואין לה השפעה על כלכלת הישוב/הרשות	כלכלת היישוב / הרשות	
	התכנית מזערית נקודתית ואין לה השפעות חברתיות	השפעות חברתיות	
	התכנית מזערית נקודתית ואין לה השפעות המשתקפות על תשתיות ותחברה	תשתיות ותחברה	
	התכנית מזערית נקודתית, אינה משנה ייעודי קרקע והשימושים המותרים בה לכן ואין לה השפעות סביבתיות שונות ו/או חדשות מאלו הקיימות בתכנית התקפה	סביבה ונוף	
המלצת אגף ההנדסה : אישור תכנית			
להפקיד בתנאים הבאים : אישור רמ"י אישור מושב תיקון התכנית בהתאם להערות הוועדה			