

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

מספר תכנית: 455-0161489 שם תכנית: ממ/5/1517

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
455-0161489	ממ/5/1517	אבישי בן חיים	ישראל רוזין	
<p>רשות מקומית: באר יעקב</p> <p>כתובת: כפר הנוער ע"ש יוחנה זיבוטינסקי, באר יעקב</p> <p>גושים וחלקות:</p> <p>גוש: 4041 חלקי חלקות: 52, 53, 54, 64, 65, 67, 68, 82, 83</p> <p>עיקרי התכנית ומטרותיה</p>				
מטרת התכנית		איחוד כל המגרשים וחלוקתם ל-32 מגרשים של מבנים דו משפחתיים, ו-4 מגרשים לבנייה רוויה.		
עיקרי תוצאות התכנית		<p>א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם לסעיף 62א' (א') (1) לחוק.ב. ניוד שטחים לפי סעיף 62א' (6).ג. תוספת שטחים למגורים א' בשיעור 7% סעיף 62 א' (16) 2.ד. שינוי בקווי הבנין המאושרים - בהתאם לסעיף 62 א' (א') (4) לחוק.ה. שינוי בינוי - בהתאם לסעיף 62 א' (א') (5) לחוק.ו. קביעת חוראות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים.ז. קביעת זכויות בניה - כמפורט בטבלת זכויות וחוראות הבניה. ח. הרחבת דרך לפי סעיף 62א' (א) 2.ט. שינוי תכנית.י. הגדלת יחיד ביעוד מגורים א', ללא שינוי שטחים עיקרים בהתאם לסעיף 62 א' (א') (8) לחוק.</p>		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים בייעוד		הערות
		מ"ר	%	
מגורים א'	32	8854		סה"כ שטח בניה 11460
מגורים ב'	28	6478		סה"כ שטח בניה 8988
מגורים ד'	276	13231		סה"כ שטח בניה 52560 ללא שינוי מצב מאושר
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
<p>ניוד שטח ממגורים ד למגורים א – ב.</p> <p>הארכת דרך, ושינוי מיקום השבילים וחצ"פ המאושרים בתכנית ממ/4/1517, כדי ליצור תכנון, תוך יצירת רצועת חיץ בין הקוטגים לבין מבני הציבור הקיימים של בית החולים.</p> <p>תוספת שטח עיקרי ושטח שרות, הגדלת תכנית במגורים ב, שינוי בינוי, שינוי קוי בניה.</p>				
הערות לגבי עריכת התכנית				
<p>תיקונים טכניים</p> <p>תשריט מצב מאושר:</p>				

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

מספר תכנית: 455-0161489 שם תכנית: ממ/5/1517

1. לציין את מספרי החלקות

2. לתקן את שטח התכנית.

3. המדידה נערכה ב - 14.8.2013 - ואינה בתוקף, למרות חתימת המודד מ - 6.3.2017.

תשריט מצב מוצע:

1. להתאים רוחב הדרך מס' 15 עם נספח בינוי ונספח תנועה - 17.2 מ'.

2. לסמן את תאי השטח ב"איחוד וחלוקה".

תכנית בינוי:

1. תכנית הבינוי תחייב לעניין קווי הבניה.

2. יש להוסיף מקרא.

3. יש להוסיף טבלת שטח עיקרי / שטח - מאושר ומוצע.

4. לציין פרטי בינוי במגרש 138.

5. לציין פרטי בינוי מפורט הכולל מפלסים, וסימון 0.0.

6. להוסיף חתך בינוי למגורים ב, כולל מרתפים ועליות גג, חתך גג לרבות התקנת מערכות סולריות ותפעוליות.

7. להוסיף חתך A-A דרום - צפון במגורים ד' עם ציון מפלסי גובה, כולל מרתפים מתקנים על הגג.

8. להוסיף מיקום חניות, סימון חניות באופן ברור. סימון כניסות ויציאות.

נספח תנועה:

1. לתקן טבלת חישוב מקומות חניה במגרשים מספר 101-132, 64 יח"ד עם 128 מקומות חניה.

הוראות התכנית:

1. לעדכן בהתאם לאמור לעיל.

2. בדברי הסבר להוסיף: שינוי טבלת איזון והקצאות מאושרת בתכנית מס' 455-014656.

3. סעיף 1.6 במקום ממ/10004/2 ו- ממ/825 יבוא 455-0146563, שינוי.

4. סעיף 1.7 להוסיף טבלת איזון והקצאות.

5. סעיף 1.9 לעדכן גובה של קומת מרתף במגורים ב' ו-ד', כך שגובה מרתף לא יעלה על 2.5 מ'.

6. סעיף 2.1 להוסיף: שינוי יעוד מגורים א' למגורים ב'. לציין בסוגריים מגורים ב, מגורים ד'.

7. סעיף 2.2 להוסיף סעיפים קטנים - הרחבת דרך 62א(א) (2).

8. סעיף 2.3, למלא עמודות הערות. יש לפרט שטח עיקרי, שטח שרות.

9. סעיף 4.1 מגורים ב' - לציין כי תותר בניית מחסן אחד לכל דירה במרתף או בקומת הקרקע.

10. סעיף 4.1 מגורים ב' - בכל תא שטח תהיינה שתי יח"ד בלבד, דו-משפחתי בקיר משותף. כל תוספת יח"ד

תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

11. סעיף 4.1.2 לציין גובה מרתף מקסימלי - יהיה 2.45 מ', לא ינתנו הקלות מגובה זה. גובה חלונות המרתף

עד 80 ס"מ. תכליות המרתף: שטחי שירות בלבד, ללא שימושים עיקריים, לא יותר מטבחון בקומת המרתף.

לא תותר יציאה חיצונית מהמרתף. יש להשמיט את ההוראה בדבר מדרגות חיצוניות למרתף.

12. מתקנים סולרניים ו/או וולטאיים יוצמדו לשיפוע הגג ו/או יונחו על גג שטוח באופן שלא יחרגו מגובה

מעקה הגג.

13. יש לקבוע אחידות עיצובית ותכנונית לגגות הבתים. הגגות יסומנו כגגות רעפים.

14. לציין גובה גדרות אחיד בין שכנים עד 1.8 מ', גובה גדר פונה לחזית עד 1.20 גדר אטומה ועוד 0.60 מ' סבכה

/ בניה קלה.

15. יש לפרט הוראות בענין החניה, לרבות קירוי חניה, מפלסי החניה ושטח חניה, תקבענה 2 חניות ליח"ד.

16. יש להוסיף פירוט לענין פינוי אשפה, ניקוז.

17. יש לפרט במלל סעיף עיצוב אדריכלי וחומרי גמר מבלי להפנות לתכנית קודמת.

18. להסדיר הדפסת שורות.

19. סעיף 4.2 מגורים ד' - יש לפרט סעיף שימושים והוראות בינוי מבלי להפנות לתכנית קודמת.

20. כני"ל ביעודי שצ"פ ודרך.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

מספר תכנית: 455-0161489 שם תכנית: ממ/5/1517

21. סעיף 5, הערה (5) מחסן 1 בלבד לכל דירה. 22. סעיף 6 לפרט מבלי להפנות לתכנית קודמת. 23. סעיף 6.6 להוסיף אישור תכנית לצרכי רישום. 24. לעדכן סעיף 7.1		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור		
לא רלבנטי		
יחס לתכניות מקומיות		
שינוי לתכנית ממ/4/1517		
התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)		
ל.ר.		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות		
ל.ר.		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות		
ל.ר.		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור		
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית
חינוך, תרבות וחברה	ל.ר.	הערות
בריאות	ל.ר.	
דת	ל.ר.	
שטחים פתוחים	שמירה על סה"כ השטחים הפתוחים כפי שנקבעו בתכנית ממ/4/1517	
עתודות / אחר	ל.ר.	
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר	ל.ר.	
כלכלת היישוב / הרשות	ל.ר.	
חשפעות חברתיות	ל.ר.	
תשתיות ותחבורה	ל.ר.	
סביבה ונוף	ל.ר.	
אחר	ל.ר.	
המלצת אגף הנדסה		
חוות דעת תכנונית		
רקע תכנוני:		

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

מספר תכנית: 455-0161489 שם תכנית: ממ/5/1517

תביע ממ/5/1517 בתוקף מיום 19.11.2012.
מגורים א - 2 יח"ד למגרש, זכויות ליח"ד - 2 קומות+ח/ע גג, שטח עיקרי - 152 מ"ר, שטח שרות - 54 מ"ר, מרתף: 20 מ"ר. סה"כ 32 יח"ד.
מגורים ב - 4 יח"ד למגרש, זכויות ליח"ד - 2 קומות+ח/ע גג שטח עיקרי - 152 מ"ר, שטח שרות - 54 מ"ר, שטח מרתף - 20 מ"ר. סה"כ 32.

התכנית המוצעת:

שינוי מס' יח"ד מגורים א 36 יח"ד במקום 32, מגורים ב 28 יח"ד במקום 32.
מגורים א - 2 יח"ד למגרש, שטח עיקרי - 152 מ"ר, שטח שרות - 59 מ"ר, מרתף - 92 מ"ר. סה"כ 36 יח"ד.
מגורים ב - 4 יח"ד למגרש, שטח עיקרי - 152 מ"ר, שטח שרות - 59 מ"ר, מרתף - 95 מ"ר. לפי - 4 מגרשים עם 4 יח"ד כ"א, 2 מגרשים עם 6 יח"ד למגרש. סה"כ 28 יח"ד.

חיתרי בניה:

מגרש 176: (תיק 2151) חיתר שינויים מיום 21.2.2017 -
סה"כ שטח עיקרי במבנה 5495.63 מ"ר, שטחי שרות - 2766.50 מ"ר: מעל הקרקע - 2620.09 + 146.41 תת קרקע.
מגרש 136: אין חיתר.
מגרש 137: (תיק 2101) חיתר שינויים מיום 23.3.17 -
סה"כ שטח עיקרי במבנה 8353.57 מ"ר, שטחי שרות - 4337.65 מ"ר (לא כולל שטחי מרפסות, מרפסות גג וגנינות תלויות).
מגרש 138:
חיתר מס' 67759 מיום 16.12.15 -
סה"כ שטח עיקרי במבנה 5495.63 מ"ר, שטח שרות - 2766.50 מ"ר שהם - 2620.09 מעל הקרקע+.

הערות בדיקה:

- יש לעדכן מפת מדידה - א. שטח התכנית כמופיע במסמכי התכנית אינו תואם לשטח המופיע בדוח תאי השטח לתכנית במערכת המבא"ת. ב. קיימת אי התאמה בהיקף של כ - 1261 מ"ר בין הגושים וחלקות שהוגשו בתכנית, לבין חיתוך גבול התכנית במערכת המבא"ת, מול הקדסטר של מפ"י.
- כל אימוץ להוראות של תכנית ממ/4/1517 לא יהיה על דרך של הפניה, אלא הטמעת ההוראות בגוף התכנית.
- יש לפרט ולכמת את היקף השטח המנוי ממגורים ד' למגורים ב' ולמגורים ב' בהוראות התכנית בסעיף 2.2 ובהתאמה לטבלה 5.
- יש לעדכן את מסמכי התכנית באופן שלא יהיה ניוד של שטח התניה (שטח שרות) ממגורים ד' למגורים ב' ו-א'. כמו כן יש להוסיף שטחי שרות בתת הקרקע למגורים א' ולמגורים ב' בקונטור קומת הקרקע.
- יש לפרט את היקף השטחים המבוקשים כתוספת לשטח בניה עיקרי ושטח שירות בהוראות התכנית בסעיף 2.2 ובהתאמה לטבלה 5.
- מסמכי התכנית יוגשו בקני"מ של 500:1.
- סעיפי החוק הרלבנטיים לתכנית יוצגו בהתאמה בהוראות התכנית (סעיף 1.4, סעיף 2.2). יש להוסיף סעיף 62א(א) 15 לתוספת שטחי שרות.
- סטייה ניכרת - לא ינתנו הקלות במס' יחידות הדיוור, לא ינתנו הקלות בקווי הבניה לא ינתנו הקלות בגובה המבנים. יש להוסיף הוראה לעניין זה בהוראות התכנית.
- תכנית הבינוי תציג, סימון קוי בניה, חתך לכל יעוד ובהתאם לדרישות המפורטות בתכנית ממ/4/1517.
- תנאי למתן חיתר בניה - הגשת תצ"ר לוועדה המקומית.
- תכנון אדריכלי אחיד של כל המבנים באותו המגרש יהיה מחייב, ויהווה תנאי למתן חיתר בניה.
- תנאי למתן חיתר בניה - הגשת תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול את מערך התשתיות, צוברי גז, תאורה, תיעול, מניעת נגר עילי, חיבורי התשתיות למערכת הציבורית - ובאישור המועצה המקומית באר יעקב.
- הגשת סקר עצים כחלק ממסמכי התכנית.
- קבלת חו"ד יועץ תנועה, לנספח התנועה, מיקום חניות כניסות ויציאות, הרחבת הדרך וחיבורה לתוואי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גלים 9 ת.ד. 7 פתח תקווה מיקוד 49277

טל': 03-9302051 פקס: 03-9048569

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית

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

מספר תכנית: 455-0161489 שם תכנית: ממ/5/1517

קיים.
15. קבלת חו"ד שמאי הועדה - לטבלאות האיזון וההקצאה.
16. מילוי כל הדרישות לתיקונים טכניים והערות היועמ"ש.
17. הגשת כתב שיפוי.
להפקיד בתנאים הבאים
1. יש לעדכן מפת מדידה - א. שטח התכנית כמופיע במסמכי התכנית אינו תואם לשטח המופיע בדוח תאי השטח לתכנית במערכת המבא"ת. ב. קיימת אי התאמה בהיקף של כ - 1261 מ"ר בין הגושים והחלקות שהוגשו בתכנית, לבין חיתוך גבול התכנית במערכת המבא"ת, מול הקדסטר של מפ"י.
2. כל אימוץ להוראות של תכנית ממ/4/1517 לא יהיה על דרך של הפניה, אלא הטמעת ההוראות בגוף התכנית.
3. יש לפרט ולכמת את היקף השטח המנוי ממגורים ד' למגורים ב' ולמגורים ב' בהוראות התכנית בסעיף 2.2 ובהתאמה לטבלה 5.
4. יש לעדכן את מסמכי התכנית באופן שלא יהיה ניוד של שטח החניה (שטח שרות) ממגורים ד' למגורים ב' ו-א'. כמו כן יש להוסיף שטחי שרות בתת הקרקע למגורים א' ולמגורים ב' בקונטור קומת הקרקע.
5. יש לפרט את היקף השטחים המבוקשים כתוספת לשטח בניה עיקרי ושטח שירות בהוראות התכנית בסעיף 2.2 ובהתאמה לטבלה 5.
6. מסמכי התכנית יוגשו בקני"מ של 1:500.
7. סעיפי החוק הרלבנטיים לתכנית יוצגו בהתאמה בהוראות התכנית (סעיף 1.4, סעיף 2.2). יש להוסיף סעיף 62א(15) לתוספת שטחי שרות.
8. סטייה ניכרת - לא ינתנו הקלות במס' יחידות הדיור, לא ינתנו הקלות בקווי הבניה לא ינתנו הקלות בגובה המבנים. יש להוסיף הוראה לעניין זה בהוראות התכנית.
9. תכנית הבינוי תציג, סימון קוי בניה, חתך לכל יעוד ובהתאם לדרישות המפורטות בתכנית ממ/4/1517.
10. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תצ"ר לועדה המקומית.
11. תכנון אדריכלי אחיד של כל המבנים באותו המגרש יהיה מחייב, ויהווה תנאי למתן היתר בניה.
12. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית פיתוח ותשתיות אשר תכלול את מערך התשתיות, צוברי גז, תאורה, תיעול, מניעת נגר עילי, חיבורי התשתיות למערכת הציבורית - ובאישור המועצה המקומית באר יעקב.
13. הגשת סקר עצים כחלק ממסמכי התכנית.
14. קבלת חו"ד יועץ תנועה, לנספח התנועה, מיקום חניות כניסות ויציאות, הרחבת הדרך וחיבורה לתוואי קיים.
15. קבלת חו"ד שמאי הועדה - לטבלאות האיזון וההקצאה.
16. מילוי כל הדרישות לתיקונים טכניים והערות היועמ"ש.
17. הגשת כתב שיפוי.

מהנדסת הועדה המקומית מצפה אפק

שם: אדרי' רויטל קסטרו	תאריך: 24/07/2017	חתימה:	אדרי' רויטל קסטרו מהנדסת ועדה מקומית "מצפה אפק"
-----------------------	-------------------	--------	---