

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"

בן-ציון גליס 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: 455-0112805 שם תכנית: תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן

זיהוי התכנית					
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:		
455-0112805	תוספת שטח לבית מגורים- בית דגן	אריק פרנק	שרון אדר		
רשות מקומית: בית דגן כתובת: הדס 24 בית דגן , גושים וחלקות: גוש: 6075 חלקות במלואן: 352 עיקרי התכנית ומטרותיה					
מטרת התכנית		תוספת שטחים עיקריים לבית קיים. מבוקשים 52.66 מ"ר שמתוכם נבנו 40.68 מ"ר הגדלת התכסית עד 40% במקום 30% הגדלת אחוזי בניה מ 60% מאושר ל 85% מוצע			
עיקרי הוראות התכנית		הוספת 7% שטחי בניה מותרים = 44.52 מ"ר. אישור בריכת שחיה קיימת בקווי בניה 0.0 אחורי וצידי – מזרחי. שינוי קו בניין + כניסה נפרדת למרתף + תוספת שרותים ומטבחון ניצול שטח בחלל הגג (ע"פ סעיף ממ/2048 קביעת זכויות והוראות לבנית עלית גג) סה"כ שטח בניה לאחר התוספת המבוקשת: קומת קרקע - 201.38 מ"ר. קומה א - 201.28 מ"ר. עליית גג - 31.6 מ"ר. מרתף - 100 מ"ר.			
תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייעוד		חיקפי בניה מצטברים	הערות
		מ"ר	%		
מגורים א'	2	636		426.12 מ"ר עיקרי	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים					
תוספת 44 מ"ר שטח עיקרי, שינוי קו בניה לטובת בריכה קיימת, הגדלת תכסית, הסדרת יח"ד נפרדת במרתף. הערות לגבי עריכת התכנית					
להוסיף שם לתכנית בכל מסמכיה מק/4/2016 א - תוספת שטח לבית מגורים הדס 24. מצב מאושר: לסמן תכניות תקפות ומספרן. עריכת המסמך בהתאם לנוהל הגשת תשריט מאושר. מצב מוצע: לסמן קוי מידה לקוי הבניה. חסרה רוזטה ברחוב הדס. תכנית בינוי: לערוך בהתאם לנוהל מבא"ת, יש להציג בשובל את הפרטים, להוסיף חתכים, גבהים בכל המפלסים. לסמן להריסה את הנדרש, לסמן את התוספת המבוקשת בקומת הגג ואת השטח הקיים. לסמן קוי בניה. יש להציג את קומת המרתף.					

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: 455-0112805 שם תכנית: תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן

הוראות תכנית :			
יש להשלים סעיפים רלבנטיים ע"פ חוק. לעדכן את מטרות התוכנית והוראות התכנית בהתאם להנחיות הצוות המקצועי. סעיף 1.5.7 לערוך. סעיף 1.6 להוסיף ממ/2048 וכן להשלים בטבלה הערה ליחס. לתקן מספר תכנית בשורה ראשונה. למחוק הערה לטבלה. סעיף 1.7 מסמכי התכנית, יש לערוך את הטבלה, קיימים מסמכים רבים שאים נדרשים ולא הוגשו. סעיף מטרות ועיקרי התכנית - צ"ל בהתאמה, תוך ציון סעיף החוק הרלבנטי למבוקש. תוספת השטחים העיקריים הינה לבניה הקיימת בפועל. ועד 44 מ"ר בלבד. סעיף 4 בהוראות להשלים. בטבלה 5 - יש לתת התייחסות לכל אחד מתאי השטח התכנית ולציין את זכויותיו. יש להתייחס בהוראות ובתשריטים לברכה הקיימת, לסמן את קוי הבניה, גודר ומרחק של לפחות מ' מסביב לה.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
ל.ר.			
יחס לתכנית מקומיות			
כפיפות : ממ/2016, ממ/20148			
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	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל.ר.		
בריאות	ל.ר.		
דת	ל.ר.		
שטחים פתוחים	ל.ר.		
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.		

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 61א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 455-0112805 שם תכנית: תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן

השפעות חברתיות	ל.ר.	
תשתיות ותחבורה	ל.ר.	
סביבה ונוף	ל.ר.	
אחר	ל.ר.	
המלצת אגף הנדסה		
חוות דעת תכנונית		

רקע תכנוני :

חלקה 352 בגוש 6075 בית דגן, ביעוד מגורים א מגרש 9.
זכויות הבניה מתוקף תכנית ממ/2016 בהתייחס לשטח מגרש מעל 600 מ"ר - 2 יח"ד 30% תכנית קרקע, 2 קומות, 60% בניה מרתף בשטח 50 מ"ר ברוטו כולל מקלט ומדרגות בתנאי שהכניסה מהדירה גובה המרתף 2.2 מ'. 15 מ"ר סככת חניה.
קוי בניה : קדמי - 4.1 מ', צדדיים - 3.9 מ', אחורי - 6. מ' בהתאם לתכנית תקפה ממ/4/2016
תכנית ממ/2048 התירה עליה ושימוש בכל גג הרעפים, חלונות בשטח שאינו עולה על 8% משטח עליית הגג, שטח עליית הגג בהתאם לתקנות.

תיק בנין: 210085402

היתר מס' 48128 מיום 27.10.1996 (היחידה של השכן)
ק"ק - 95.37 מ"ר, ק"א 86.08 מ"ר, גג 7.59 מ"ר, מרתף 49.84 מ"ר.
היתר מס' 52044 מיום 25.3.2001 - למיקום קוי בניה ופרגולה. קו בניה קדמי 4.1 מ', קו בניה צדדי- 3.9 מ' לא נמצא היתר הבניה בתיק הבנין.

פיקוח על הבניה :

- בביקור שנערך במקום בתאריך 10/2/2000 נמצא ש :
1. חוסר ההתאמה להיתר הוא בשטח הגג אשר קטן מהנתון בהיתר. מידות יצוינו בתרשים.
 2. לפי מפת המודד גובה הריצוף הוא 8 ס"מ יותר (36.58).
 3. דלת היציאה לגג נבנתה לא במקומה כאשר בקיר לצידה עוברת ארובה מתנור אשר נמצא בתחתית הפיר של חדר המדרגות.
 4. קיימת סטיה בקו בנין קדמי אשר דווחה בדו"ח קודם - יש להתחיל בהליך שינוי תב"ע. עפ"י מפת מדידה נראה כי קו בנין קדמי הוא 4.20 מ' במקום 5.00 מ' (לפי ההיתר). חסר אחראי לבצוע השלד.
- בביקור שנערך במקום בתאריך 6.9.2009 נמצא :
1. קיימת סככה בשטח של כ - 7 מ"ר במרפסת הגג.
 2. קיימת סככה בשטח של כ - 8 מ"ר במרפסת הגג.
 3. פטיו מקורה ומשמש כמחסן בקומת הקרקע וכחדר ארונות בקומה א'.
 4. מרפסת מקורה בקומה א' משמשת כחלק מחדרי השינה (מופיע בחתך ולא בתוכנית).
 5. פרגולה קיימת בהיתר מקורה בפלסטיק.
 6. קיימת תוספת בנייה של סככה בשטח של כ - 12 מ"ר.
 7. קיים מחסן בשטח של כ - 5 מ"ר.
 8. קיים מחסן בשטח של כ - 9 מ"ר.
 9. קיים שער נגרר בכניסה לחנייה.
 10. קיימת בריכת שחייה בחצר, רצ"ב סקיצה + תמונות.

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: 455-0112805 שם תכנית: תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן

בביקור בתאריך 01/05/17 נמצאו הדברים:

1. מחסן פלסטיק בגודל של כ-6 מ"ר מדובר בעבירה ישנה
2. סככה + בריכה כ-20 מ"ר מדובר בעבירה ישנה

בביקור מתאריך 26/06/2017 נמצא כי:

1. קיים מחסן פלסטיק כ-6 מ"ר.
2. מדרגות חיצוניות למרתף.
3. פרגולה מקורה בפספקט שקוף כ-20 מ"ר כתוספת לפרגולה מקורה בהיתר.
4. בריכה עד קצה מגרש כ-15 מ"ר.
5. בקומת הגג קיימת פרגולה מברזל כ-10 מ"ר.
6. נמצא שהמרתף משמש כיחידה נפרדת. קיים קיר חוצץ במדרגות בין המרתף לקומת הקרקע.

מחלקה משפטית:

הוגש כתב אישום ב - 30.12.2010 תיק פלילי מס' 529821210, בגין הנ"ל.

התכנית המוצעת במהותה:

מגדילה תכנית ב - 10%, וכן מבקשת להוסיף 7% תוספת שטח עיקרי.
יש להבהיר כי התוספות המבוקשות הינן ל- 2 יח"ד הקיימות. וכן שינוי בינוי כניסה נפרדת למרתף הכולל מטבחון ושרותים.

הליך קידום התכנית:

בגרסתה הקודמת התכנית הומלצה בפני הועדה המחוזית להפקדה בתנאים ביום - 25.6.2014
הועדה המחוזית בהודעתה מיום 25.5.2016 קבעה כי, התכנית בשלב מילוי תנאי סף, וכי התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית. עוד הומלץ לעורכת התכנית לתקן את התכנית ולהתכנס לשטחי הבניה המותרים ע"פ חוק במסגרת תב"ע בסמכות מקומית.

הערות בדיקה:

1. לענין תוספת השטחים הנדרשת לניצול מיטבי במבנה - יש לעדכן את הוראות התכנית כך שיתווסף שטח עיקרי לתוספת המבוקשת בקומת הגג, תוספת שטחי שרות במרתף יהיו לפי סעיף 62א(א)15.
2. תנאים למתן היתר בניה: א. ביטול השימושים העיקריים הקיימים בקומת המרתף, כגון: המטבחון, וסימונו להריסה. ב. פתיחת הקיר החוסם גישה למדרגות הפנימיות לקומת הקרקע. ג. ביטול הכניסה החיצונית למרתף והמדרגות החיצוניות וסימונם להריסה.
3. עדכון תכנית הבינוי - הצגת כל הקומות, לרבות קומת המרתף, בגג - יש להציג את הקיים, ואת התוספת המבוקשת. סימון להריסה של המטבחון, מדרגות וכניסה למרתף.
4. בריכת שחיה קיימת- במידה ומדובר בבריכה המשמשת לשחיה, עליה לעמוד בהוראות החוק ובתקנות, לרבות גידור הבריכה ומעברים מסביב לבריכה. יש לסמן את קוי הבניה וגידור.
5. קבלת כתב שיפוי.
6. תיקונים טכניים והערות היועמ"ש.
7. התיק יועבר למחלקה המשפטית- לענין חריגות הבניה.

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: 455-0112805 שם תכנית: תוספת שטח לבית מגורים-בית דגן

להפקיד בתנאים הבאים

1. לענין תוספת השטחים הנדרשת לניצול מיטבי במבנה - יש לעדכן את הוראות התכנית כך שיתווסף שטח עיקרי לתוספת המבוקשת בקומת הגג, תוספת שטחי שרות במרתף יהיו לפי סעיף 62א(א)15.
2. תנאים למתן היתר בניה : א. ביטול השימושים העיקריים הקיימים בקומת המרתף, כגון : המטבחון, וסימונו להריסה. ב. פתיחת הקיר החוסם גישה למדרגות הפנימיות לקומת הקרקע. ג. ביטול הכניסה החיצונית למרתף והמדרגות החיצוניות וסימונם להריסה.
3. עדכון תכנית הבינוי - הצגת כל הקומות, לרבות קומת המרתף, בגג - יש להציג את הקיים, ואת התוספת המבוקשת. סימון להריסה של המטבחון, מדרגות וכניסה למרתף.
4. בריכת שחיה קיימת- במידה ומדובר בבריכה המשמשת לשחיה, עליה לעמוד בהוראות החוק ובתקנות, לרבות גידור הבריכה ומעברים מסביב לבריכה. יש לסמן את קוי הבניה וגידור.
5. קבלת כתב שיפוי.
6. תיקונים טכניים והערות היועמ"ש.
7. התיק יועבר למחלקה המשפטית- לענין חריגות הבניה.

מהנדסת הועדה המקומית מצפה אפק

שם: אדרי רויטל קסטרו	תאריך: 25/09/2017	חתימה מהנדסת הועדה המקומית "מצפה אפק"
----------------------	-------------------	---------------------------------------