

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: מתחם קוטגיים - ממ/5/1517

זיהוי התכנית			
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:
455-0161489	מתחם קוטגיים - ממ/5/1517	אבישי בן חיים	ישראל רוזין
רשות מקומית: באר יעקב שוב: באר יעקב כתובת: כפר הנוער ע"ש יוהנה ז'בוטינסקי, באר יעקב גושים וחלקות: גוש: 4041 חלקי חלקות: 52, 53, 54, 64, 65, 67, 68, 82, 83 עיקרי התכנית ומטרותיה			
מטרת התכנית		איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד מגורים א' וביעוד מגורים ב', דרך ושצ"פ. ניווד שטחים עיקרים ממגורים ד' למגורים א' ומגורים ב'. תוספת שטחים עיקרים ושטחי שרות, שינוי הוראות בינוי תוך שמירה על סה"כ יח"ד המאושרות, שינוי קוי בניה ותכנית.	
עיקרי הוראות התכנית		א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם לסעיף 62 א' (א') (1) לחוק. ב. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א' (א) 2. ג. שינוי בינוי ביצירת חלוקה חדשה, תוך שמירה על סה"כ 64 יח"ד מותרות, ביעוד מגורים א' - 36 יח"ד במבנים דו משפחתיים, ביעוד מגורים ב' - במבנים דו-משפחתי, ותלת-משפחתי 28 יח"ד. בהתאם לסעיף 62 א' (א') (5) לחוק. ד. ניווד שטחים עיקריים: ממגורים ד' למגורים א-ב. ממגורים ב' למגורים א' לפי סעיף 62 א' (6). ה. תוספת 396 מ"ר שטח עיקרי לתאי שטח במגורים א' לפי סעיף 62 א' (2). ו. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים: תוספת 2780 שטחי שירות תת קרקעיים למגורים א', תוספת 2020 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים למגורים ב'. לפי סעיף 62 א' (15). ה. שינוי בקווי הבנין המאושרים בהתאם לסעיף 62 א' (א') (4) לחוק. ט. שינוי תכנית לפי סעיף 62 א' (9).	
תיאור כמותי של המוצע בתכנית			
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד	
		דונם	%
מגורים א'		475.74	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים			
שינוי בינוי תוך שמירה על סה"כ 64 יח"ד מאושרות בתכנית תקפה, צמצום מס' יח"ד במגורים ב' 28 יח"ד במקום 32 יח"ד. הוספת 4 יח"ד למגורים א', במקום 32 יח"ד 36 יח"ד. שינוי קוי בניה, שינוי תכנית, תוספת שטח עיקרי ושטחי שרות, הרחבת דרך.			

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: מתחם קוטג'ים - ממ/5/1517

הערות לגבי עריכת התכנית

סימוכין : תדפיס : 32, הוראות : 48,

תשריט מצב מאושר :

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

2. לסמן גבול תכניות תקפות ומספרן.

תשריט מצב מוצע :

1. יש להגיש מצב מוצע ע"ג גיליון אחד בלבד.

2. לסמן את תאי השטח ב"איחוד וחלוקה".

תכנית בינוי :

1. תכנית הבינוי תחייב לעניין קווי הבניה ומס' יח"ד בכל תא שטח.

2. יש להגיש את תכנית הבינוי בהתאמה להוראות סעיף 6.10.1 שבתכנית ממ/4/1517.

3. יש להוסיף מקרא.

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

5. לציין פרטי בינוי במגרש 138.

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

7. להוסיף חתך בינוי למגורים ב, כולל מרתפים ועליית גג, חתך גג לרבות התקנת מערכות סולריות ותפעוליות.

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

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

10. רוזטה בדרך 15 שגויה.

11. יש להגיש נספח בינוי קריא.

נספח תנועה :

1. לתקן טבלת חישוב מקומות חניה במגרשים מספר 136-138,176 בהתאם למאושר.

2. הערות נוספות, ככל שיתכנו, ישלחו לאחר בדיקת יועץ התנועה.

הוראות התכנית :

1. לעדכן בהתאם לאמור לעיל.

2. בדברי הסבר יש לערוך בהתאם למטרות התכנית ובהתייחס לשטחים המבוקשים. נושא הניוד להחלטת יזם התכנית.

3. סעיף 1.7 טבלת איזון והקצאות - יהיה מסמך מחייב. יש להוסיף מספרי עמודים בעמודה המתאימה לכל המסמכים. תשריט מוצע יוגש על גיליון אחד בלבד.

4. סעיף 2.1 לפרט מהו השטח המנוי. (שטח בהיקף ממגרש לטובת מגרש...)

5. סעיף 2.2 יש לערוך את תתי הסעיפים בצורה ברורה. בסעיף ב ניוד שטחים לציין את המפורט בסעיף ז קביעת זכויות, מבלי ליצור כפילות, תוך ציון מה היקף השטח מאיפה נלקח ולאן מועבר. סעיף ט - שינוי תכנית - צ"ל בהתאם לסעיף 62א(א)9, יש להטמיע בכלל הוראות התכנית.

6. סעיף 2.3, שטח עיקרי מאושר שגוי ואינו תואם את הקבוע בתכנית ממ/4/1517. קיימת אי התאמה לסעיף 2.2 בהתייחס לשטח המנוי. שטח המרפסות בהערה שגוי, ואינו תואם את הקבוע בתכנית ממ/4/1517.

7. סעיף 3 - חסר שטח ישויות פוליגונליות.

8. סעיף 4.1 מגורים א' - יותר בניית מחסן אחד לכל דירה במרתף או בקומת הקרקע.

9. סעיף 4.1 ז' מתקנים סולריים וכו' לציין כהמשך למפורט בקומת הגג, ויש להימנע מכפילות מידע.

10. סעיף 4.2 מגורים ב' - יותר בניית מחסן אחד לכל דירה במרתף או בקומת הקרקע.

11. יש לקבוע אחידות עיצובית ותכנונית לגגות הבתים.

12. טבלה 5 זכויות בניה והוראות בניה : שטחי הבניה המפורטים במגורים ד' - לא ברור המקור שלהם. לא ניתן לגרוע זכויות מתכנית ממ/4/1517. (השטחים אינם תואמים תב"ע מאושרת, ואינם תואמים שטחים שניתנו בהיתרים).

13. הערות לטבלה : הערה 1- יש לנסח בצורה נכונה. הערה 2- למחוק, כפילות מיותרת.

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: מתחם קוטגיים - ממ/5/1517

הערה 3 - שטח החדרים על הגג נכללים בשטח העיקרי כמופיע בטבלה 5 ובהתאמה לקבוע בהוראות תכנית ממ/4/1517. הערה 5, הערה 6 - למחוק.		
14. סעיף 6 הוראות נוספות. יש לשנות כותרות, ולמספר תתי סעיפים. מיקום הסעיפים יהיה בהתאם למסומן בהוראות תכנית שנמסרו לזום התכנית.		
התייחסות למבנים ואתרים לשימור		
ל.ר.		
יחס לתכניות מקומיות		
שינוי: ממ/4/1517, ממ/1517/א, 455-0146563		
התייחסות לתכנית המתאר הכוללת (המאושרת / המופקדת / בהכנה)		
תכנית מתאר כוללת בהכנה מס' 12030 קובעת את היעוד כאזור מגורים, מתחם 2 וכן – אין התכנית ממליצה על שינוי במרקם הבנוי הקיים.		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות		
כפיפות	תמא/2/4	
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		
התאמה לחזון העיר	חיתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית
ל.ר.		
כלכלת היישוב / הרשות	ל.ר.	
השפעות חברתיות	ל.ר.	
תשתיות ותחבורה	ל.ר.	
סביבה ונוף	ל.ר.	
אחר	ל.ר.	
המלצת אגף הנדסה		

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 הדין להפקדה)

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

חוות דעת תכנונית

רקע תכנוני מצב מאושר: תב"ע ממ/4/1517 בתוקף מיום 19.11.2012.
מגורים א - 2 יח"ד למגרש, זכויות ליח"ד - 2 קומות+ח/ע, 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, 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. ללא העברת שטחים.
א. 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.
ב. 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.

היתרי בניה למגרשים ביעוד מגורים ד' מהם מנויד שטח לטובת מגורים א-ב שבתחום התכנית:
מגרש 176 - היתר שינויים מיום 21/02/2017: שטח עיקרי מעל הקרקע - 5495.6 מ"ר. שטח שרות מעל הקרקע - 2620.09 מ"ר, שטח שרות מתחת לקרקע - 146.41 מ"ר. (לא כולל שטחי מרפסות ופרגולות שניתנו בהיתר).

מגרש 137 - היתר שינויים מיום 23/03/2017: שטח עיקרי מעל הקרקע - 8353.57 מ"ר. שטח שרות מעל הקרקע - 4337.65 מ"ר. (לא כולל שטחי מרפסות ופרגולות שניתנו בהיתר).

מגרש 138 - היתר שינויים מיום 08/11/2016: שטח עיקרי מעל הקרקע - 5495.6 מ"ר. שטח שרות מעל הקרקע - 2620.09 מ"ר, שטח שרות מתחת לקרקע - 146.41 מ"ר. (לא כולל שטחי מרפסות ופרגולות שניתנו בהיתר).

החלטות הועדה המקומית בעניין התכנית:

1. בישיבת הועדה המקומית מיום 17/9/2014 הוחלט להפקיד את התכנית בכפוף ל:
תיקונים טכניים, יש להגיש טבלאות איזון והקצאה ערוכים כחוק. יש להתאים את סה"כ השטחים ע"פ מצב קיים. הגשת כתב שיפוי. הוספת תנאי להוצאת היתרים כפוף לסעיף 97 לחוק. המרת שחי שרות מבניה רוויה לצמודי קרקע ע"פ סעיף 62 לחוק.

2. בישיבת הועדה המקומית מיום 20/07/2016 הוחלט לשוב ולדון בתכנית, לאחר: קבלת תחוד שמאי הועדה לטבלאות איזון והקצאה, תיקון התכנית והתאמתה לחוד תכנונית מיום 10.7.2016. קבלת התייחסות המועצה המקומית באר יעקב לתכנית.

3. בישיבת הועדה המקומית מיום 26/07/2017 להפקיד את התכנית בתנאי:
נדרשת בדיקת בעלויות נוכח ניוד שטחים ממגורים ד', לבניה הנמוכה. יח"ד במגורים ד' אינן בבעלות המגיש/ יזם אלא בבעלות רוכשי הדירות הרשומים בנסחי הטאבו עם הערה 126.
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 המנויד 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 בקנ"מ של 500:1.

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: מתחם קוטג'ים - מ/מ/5/1517

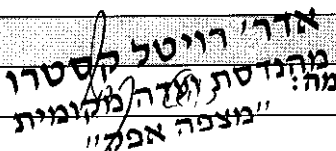
7. סעיפי החוק הרלבנטיים לתכנית יוצגו בהתאמה בהוראות התכנית (סעיף 1.4, סעיף 2.2). יש להוסיף סעיף 62א(א) 15 לתוספת שטחי שרות.
8. סטייה ניכרת - לא ינתנו הקלות במס' יחידות הדיור, לא ינתנו הקלות בקווי הבניה לא ינתנו הקלות בגובה המבנים. יש להוסיף הוראה לעניין זה בהוראות התכנית.
9. תכנית הבינוי תציג, סימון קוי בניה, חתך לכל יעוד ובהתאם לדרישות המפורטות בתכנית מ/מ/4/1517.
10. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תצ"ר לוועדה 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.

בגרת התכנית כפי שנמסרה לוועדה ביום 23/01/2018 - מבוקש

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה כל הבעלים,
 2. הרחבת דרך,
 3. שינוי בינוי ביצירת חלוקה חדשה, תוך שמירה על סה"כ 64 יח"ד מותרות, ביעוד מגורים א - 36 יח"ד במבנים דו משפחתיים, ביעוד מגורים ב - במבנים דו-משפחתיים, ותלת-משפחתיים 28 יח"ד.
 4. ניווד שטחים עיקריים: ממגורים ד' למגורים א-ב. וניוד שטח עיקרי ממגורים ב' למגורים א'.
 5. תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע לטובת יח"ד במגורים א'.
 6. תוספת של 4800 מ"ר שטח שרות תת קרקעי.
 7. שינוי קוי בנין
 8. שינוי תכנית
- תוספת השטחים העיקריים ושטחי השרות - לא באו לידי ביטוי בגרסאות הקודמות של התכנית.

להפקיד בתנאים הבאים:

1. נסחי טאבו - הרישום של התוכנית הראשית בוצע. יש להגיש נסחי טאבו עדכניים.
2. השלמת תנאים נדרשים להפקדה, בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26/07/2017.
3. יש לפרט ולכמת את היקף השטח המנוי ממגורים ד' למגורים א ולמגורים ב' בהתייחס לתאי השטח הספציפיים בהוראות התכנית בסעיף 2.2 ובהתאמה לטבלה 5.
4. פירוט תוספת השטח העיקרי המבוקש מעל הקרקע, תוך ציון תא השטח עבורם מבוקשת התוספת.
5. עדכון מסמכי התכנית, תוך השמטת טבלת השטחים ממסמכיה (מהווה כפילות לטבלה 5), עדכון טבלת איזון והקצאה בהתאם לרישום בנסחי הטאבו. הוספת מסמכי רקע - חלוקה אנליטית וזכויות בניה מאושרות.

מהנדסת הועדה המקומית מצפה אפק		
שם: אדר' רויטל קסטרו	תאריך: 23/01/2018	חתימה: 
אדר' רויטל קסטרו מהנדסת הועדה המקומית "מצפה אפק"		