

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: 455-0666693 שם תכנית: שינוי קו בנין ושינוי בבינוי בגוש 4351 חלקה 26

בבאר יעקב.

זיהוי התכנית				
מספר התכנית: 455-0666693	שם התכנית: שינוי קו בנין ושינוי בבינוי בגוש 4351 חלקה 26 בבאר יעקב.	מגיש התכנית: יעקב מזרחי	עורך התכנית: צלי בצלאל צירט	
רשות מקומית: ישוב: באר יעקב כתובת: ז'בוטינסקי 27 נווה דורון, באר יעקב				
גושים וחלקות: גוש: 4351 חלקי חלקות: 5, 6, 17, 26				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית - סעיף בחוק 62א (א) 4 קביעה ושנוי קווי בניין. - סעיף בחוק 62א (א) 5 שינוי הוראות בדבר עיצוב או ובינוי.				
עיקרי הוראות התכנית - שינוי נקודתי בקו בניין קידמי מ-7 מ' ל-0 מ' לבינוי קיים ככל שהמבנה קיים. - שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5. הפרדת המבנים בשינוי מהוראות התכנית המחייבים מבנים צמודים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.				
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעד		הערות
		מ"ר	%	היקפי בניה מצטברים
חקלאי משקי	3	2,977.95		275 מ"ר שטח עיקרי
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
שינוי קו בניה, שינוי בינוי מצב מאושר: במבנה 1 220 מ"ר שטח עיקרי ו-27.5 מ"ר שטחי שירות. (15+12.5) במבנה 2 55 מ"ר שטח עיקרי ו-12.5 מ"ר שטחי שירות. מצב מוצע: במבנה 1 120.16 מ"ר שטח עיקרי ו-12.5 מ"ר שטחי שירות. במבנה 2 154.84 מ"ר שטח עיקרי ו-27.5 מ"ר שטחי שירות. (15+12.5) -				
הערות לגבי עריכת התכנית				
נשלחו לערך התכנית				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
ל.ר.				
יחס לתכניות מקומיות				
כפיפות ממ/825 מתאר - באר יעקב, ללא שינוי מתכנית ממ/1007, ממ/1516				
התייחסות לתכנית המתאר הכללית (המאושרת) / המופקדת / בתכנה				

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: 455-0666693 שם תכנית: שינוי קו בנין ושינוי בבינוי בגוש 4351 חלקה 26

בבאר יעקב.

התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות		
ל.ר.		
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות		
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	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.	
השפעות חברתיות	ל.ר.	
תשתיות ותחבורה	ל.ר.	
סביבה ונוף	ל.ר.	
אחר	ל.ר.	
המלצת אנף הנדסה		
חוות דעת תכנונית		
מונה הוראות: 4, מונה תשריט: 2		
רקע תכנוני:		
חלקה 5 בגוש 4351 משק (מגרש) 27.		
בהתאם לתכנית ממ/1007 היעוד נקבע כמגרש חקלאי משקי.		
על החלקה קיימים מס' מבנים, חלקם ללא היתר בניה, בחלקם נעשה שימוש חורג למגורים, ולחלקם נבנו תוספות ללא היתר בניה מעבר לקו בניה קדמי הפונה לרחוב ז'בוטינסקי.		
בהתאם לתכנית ממ/1007 אשר אושרה ב- 27/08/1986 (שינוי לתכנית ממ/825, תג"פ 436), הוגדר בטבלת הזכויות:		
"כל נחלה כולל מגרש נספח ל"ממשיך" (מספרו מס' נחלה עם קידומת -1). תותר בניית שתי יח"ד בגודל 220		

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: 455-0666693 שם תכנית: שינוי קו בנין ושינוי בבינוי בגוש 4351 חלקה 26

בבאר יעקב.

מ"ר ליח"ד ועוד 55 מ"ר לדירת קשיש. שלושת הדירות יכולות להיבנות בשני מבנים נפרדים. דירת חבר ודירה לקשיש בנחלה, ודירה לממשיך במגרש נספח או להיפך."

שטח תחום המגורים בנחלה הוא 2,700 מ"ר, בתחומו ניתן לבנות מבנה אחד בלבד, הכולל יח"ד אחת בשטח של 220 מ"ר. במידה ולא נבנתה יח"ד לקשיש במגרש הנספח, ניתן להרחיב את המבנה הנ"ל ב - 55 מ"ר נוספים בעבור דירת קשיש.

ע"פ תכנית ממ/1007 למשק 27 הוקצה מגרש נספח "ממשיך" שמספרו 1-27 וניתן להקים בו מבנה אחד. הזכות ליח"ד בנספח 1-27 מומשה.

ביום 15.12.2013 הועדה המקומית אשרה בקשה להיתר לבעל הקרקע, בכפוף לאשור רמ"י והסדרת היתר בניה לכל המבנים בחלקה, או לחילופין הריסתם.

ביום 26.5.2015 רמ"י בחנו את הבקשה וסרבו לאשרה מהנימוק כי: במקרה זה גודל חלקת המגורים נקבע ע"פ שטח היעוד שסומן בתב"ע ממ/1007... שטח זה הינו 2.1 ד' והיא מחייבת. המוצע בבקשה להיתר 64348 נמצא מעבר

לתחום השטח המיועד למגורים וע"כ מוחזרות התכניות ללא אשור רמ"י.

תיק בנין: 220172800 - לא קיימים היתרי בניה.

מטרת התכנית המוצעת:

שינוי בינוי בתחום המגורים, כך שיהיו שני מבנים בחלקה (מבנה קיים החורג מקו בניה קדמי) ומבנה חדש, אשר שטחם המקסימלי יחד יהיה 275 מ"ר (220+55 דירת קשיש).

להפקיד בתנאים הבאים

1. סימון להריסה של חלק מבנה מס' 1 בתשריט מצב מוצע, אשר חורג מקו בנין קדמי 7.0 מ'. והוספת הוראות התכנית בענין קו בנין קדמי זה - כך שעם הריסת המבנה הקיים, ובנייתו מחדש, קו הבנין הקדמי יהיה בהתאם לתכנית תקפה 7.0 מ'.

2. סימון להריסת מבנים קיימים בחלקה: מחסן וסככת חניה, הקיימים בלא היתר וחורגים מהשטח המותר בתכנית ממ/1007, סימון להריסה של בנין מס' 2 כמופיע בתשריט מצב מוצע, ככל שאינם תואמים תב"ע ממ/1007.

3. שמירת מרחקים בין מבנה חקלאי בתחום המגורים למבני המגורים, בהתאם לתכנית ממ/1007.

4. הוספת הוראה בדבר שמירת מרחק בין מבנים 6 מ' מינימום.

5. תנאי למתן היתר בניה: הריסת מבנים הקיימים ללא היתר בתחום המגורים, מבנה המסומן 02 בתשריט מצב מוצע, מחסן וסככת חניה, וחלק מבנה מס' 01 בתשריט מצב מוצע החורג מקו בניה קדמי.

6. תנאי למתן היתר בניה: הגשת בקשה להיתר תכלול את הנחלה כולה לרבות מגרש נספח.

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: 455-0666693 שם תכנית: שינוי קו בנין ושינוי בבינוי בגוש 4351 חלקה 26

בבאר יעקב.

7. הגשת כתב שיפוי.
8. דו"ח פיקוח מלא, הכולל התיחסות לכל המבנים במגרש, לרבות תמונות ותיעוד השימושים הקיימים בהם.
9. אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לתכנית המוצעת.
10. תיקונים טכניים והערות היועמ"ש.
11. העברת התיק למחלקה המשפטית.

מהנדסת הועדה המקומית מצפה אפק		
שם: אדר' רויטל קסטרו	תאריך: 12/08/2018	חתימה: "מצפה אפק" מקומית

אדר' רויטל קסטרו
מהנדסת ועדה מקומית