

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0409664

מק/5/1479 - סלעית 2 - שינוי הוראות בינוי ותוספת שטח

מרכז

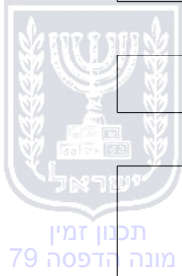
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, על כל מסמכיה, מתייחסת לשינויים בתחום תא שטח 415A.

חלקה 415 נשוא תכנית זו הינה מגרש למגורים בשטח רשום של 654 מ"ר. תא 415A מהווה מחצית משטח החלקה.

בתכנית זו מבקשים בעלי הנכס להסדיר אפשרות בניית מרתף עד קונטור קומת קרקע (שטח התכסית)

כמו כן להוסיף שטחי בניה בקומות המגורים ולהגדיל את שטח התכסית ל- 120 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/5/1479 - סלעית 2 - שינוי הוראות בינוי ותוספת שטח

שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	

מספר התכנית 455-0409664

שטח התכנית	1.2
------------	-----

0.327 דונם

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א)
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	184246
קואורדינאטה Y	649036

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	סלעית	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4040	מוסדר	חלק		415

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 79תכנון זמין
מונה הדפסה 79תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10004 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 ממשיכות לחול.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 1479	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1479 ממשיכות לחול.	4266	962	11/12/1994
ממ/ 825	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 825 ממשיכות לחול.	2820		03/06/1982
ממ/ 825 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 825 / א ממשיכות לחול.	3031		01/03/1984



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף שטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף שטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	09/02/2018	אסף שטיין	13/02/2018	מחייב לעניין קוי בניין	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1		06/03/2018	אסף שטיין	06/03/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	07/03/2018	אסף שטיין	07/03/2018	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דויד גוטמן			באר יעקב	הדרור	48	050-4774488		dodigutman@gmail.com
	פרטי	תרז גוטמן			באר יעקב	הדרור	48	08-9281596		they09@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דויד גוטמן			באר יעקב	הדרור	48	050-4774488		dodigutman@gmail.com
פרטי	תרז גוטמן			באר יעקב	הדרור	48	08-9281596		they09@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דויד גוטמן			באר יעקב	הדרור	48	050-4774488		dodigutman@gmail.com
בעלים		תרז גוטמן			באר יעקב	הדרור	48	08-9281596		they09@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף שטיין	113353		צור משה	השעורה	4	077-2050757	077-2050758	assaf@assafa rch.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	אביגדור מזור	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazo r-sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

מונח	הגדרת מונח
נספח בינוי - קו בניין בצבע תכלת (2 קווים נקודה)	קו בניין צידי לחצר אנגלית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

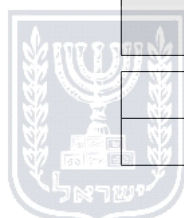
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בהוראות בינוי, הגדלת שטח מרתף, תוספת שטח עיקרי בקומות המגורים, שינוי קו בניין, תוספת שטח תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 79

- שינוי שטח מרתף - מבוקש עד 120 מ"ר (כולל שטח ממ"ד) במקום 50 מ"ר (לא כולל שטח ממ"ד) - לפי סעיף 62.א. (א) 15
- שינוי גובה מרתף - מבוקש עד גובה 2.45 מ' במקום 2.2 מ' - לפי סעיף 62.א. (א) 5
- שינוי בינוי לחצרות אנגליות - לפי סעיף 62.א. (א) 5
- שינוי גובה חלונות במרתף - לפי סעיף 62.א. (א) 5
- תוספת שטח של 20.15 מ"ר עיקרי בקומות המגורים - לפי סעיף 62.א. (א) 16
- שינוי שטח תכסית מ-30% (98.1 מ"ר) ל- 36.7% (120 מ"ר) - לפי סעיף 62.א. (א) 9
- שינוי קו בניין צידי מ- 4 מ' ל- 3.6 מ' - לפי סעיף 62.א. (א) 4
- אפשרות כניסה חיצונית למרתף מחצר אנגלית - לפי סעיף 62.א. (א) 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תכנון זמין
מונה הדפסה 79

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	415A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	327	100
סה"כ	327	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	327.26	100
סה"כ	327.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרד ו/או סטודיו ו/או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר בבניין
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. המרתף לא יחרוג משטח הקומה שמעליו למעט חצרות אנגליות. 2. שטח המרתף יהיה עד 120 מ"ר כולל ממ"ד (במידה ויבנה במרתף) 3. גובה פנים המרתף (רצפה/תקרה) יהיה עד 2.45 מ'. 4. תותר כניסה חיצונית למרתף מחצר אנגלית 5. חצרות אנגליות (לרבות מעבר לקו בניין): תותר בניית חצרות אנגליות בעומק עד 20 ס"מ מתחת לרצפת מרתף לצורך ניקוזים. יש להבטיח מניעת נפילה לחצר אנגלית ממפלס הקרקע העליון ע"י התקנת מעקה תקני או סבכה תיקנית. 6. גובה חלונות המרתף - יותר חלונות לכל גובה קומת המרתף. 7. במרתף ירוכזו מרבית חדרי השירות/העזר והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של דיירי הבית.
ב	הוראות בינוי חניה : תותר הקמת חניה מקורה עד 18 מ"ר. קו בניין לחניה מקורה: קדמי הפונה לדרך משולבת 2 מ'. קו בניין צידי 0 מ'. ככל שתבנה חניה מקורה ללא קירות - הנ"ל לא יכלל בתכנית הבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	1	36.7 (3)	120 (2)	18 (1)	200	327	415A	מגורים א'
3 (5)	5	3.6	0	2 (4)	1								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חניה מקורה.
- (2) - בקונטור קומת הקרקע
- כולל שטח ממ"ד (במידה ויבנה במרתף)
שטח הממ"ד יהיה לכל הפחות כפי שיקבע בחוק ובתקנות בעת הגשת הבקשה להיתר.
- (3) - 120 מ"ר.
- (4) קוטג'.
(5) לדרך משולבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 79



תכנון זמין
מונה הדפסה 79

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1. בקשה להיתר תכלול תכנית שתפרט דרכי גישה, חניות, גדרות, סידורי אשפה, מתקני גז, חשמל, טלפון תקשורת. התכנית תהיה על רקע מפה מצבית בק"מ 1:100.
- 6.1.2. התקנת מערכת ביוב באישור מועצה המקומית.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה וישולם ע"פ החוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

30 שנה