

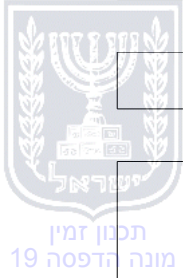
הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0776633

מק/9/1479 - הוספת יח"ד ושטחי בניה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע בגודל של עד 7% מגודל המגרש או 50 מ"ר (הגדול מבניהם) ע"פ סעיף בחוק: 62א(16)א(2),
הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית ממ/2/10004 (ע"פ סעיף 62א(15)).
הוספת יחיד במגרש ע"פ סעיף בחוק: 62א(8) - הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
הגדלת גובה תקרת מרתף ל-2.5 מטר ע"פ סעיף בחוק: 62א(5).
הגדלת תכסית הקרקע ל-36% ע"פ סעיף 62א(9).
הקטנת קו בנין צידי מערבי ל-3 מטר ע"פ סעיף: 62א(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מק/9/1479 - הוספת יח"ד ושטחי בניה
1.1	מספר התכנית	455-0776633
1.2	שטח התכנית	0.563 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (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	184225
קואורדינאטה Y	649250

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בין דרך חיים 15 ל רחוב צוקית 7

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	דרך חיים	15	
באר יעקב	צוקית	7	

שכונה המושבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4040	מוסדר	חלק	436	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 1479	436

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 ממשיכות לחול	3193		03/05/1985
ממ/ 10004 / 2	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 ממשיכות לחול	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10008 ממשיכות לחול.	3574		31/07/1988
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 825. הוראות תכנית ממ/ 825 תחולנה על תכנית זו.	2820		03/06/1982
ממ/ 825 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 825 / א. הוראות תכנית ממ/ 825 / א תחולנה על תכנית זו.	3031		01/03/1984

הערה לטבלה:

שינוי לבינוי ב/ממ/77/1479

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר משורר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר משורר		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה קיימות	19: 12 29/10/2019	תמיר משורר	27/10/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	17: 52 07/07/2020	תמיר משורר	07/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	18: 35 23/07/2020	ליאור בר	23/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	17: 54 07/07/2020	תמיר משורר	07/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
מר	פרטי	אבי אלחרר		יזם פרטי	ראשון לציון	ארבל	17	057-7732334		seo74@zahav.net.il
מר	פרטי	שלמה אלחרר			ראשון לציון	ארבל	17	057-7715471	077-9300015	seo74@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי אלחרר			ראשון לציון	ארבל	15	057-7732334	077-9300015	seo74@zahav.net.il
פרטי	שלמה אלחרר			ראשון לציון	ארבל	17	057-7715471	077-9300015	seo74@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אבי אלחרר			ראשון לציון	ארבל	15	057-7732334	077-9300015	seo74@zahav.net.il
בעלים		שלמה אלחרר			ראשון לציון	ארבל	17	057-7715471	077-9300015	seo74@zahav.net.il

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	תמיר משורר	106901	תמיר משורר - אדריכל	באר יעקב	ז'בוטינסקי	53	077-9300015	077-9300015	teamarc68@g mail.com
מהנדס תנועה מומחה	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	(1)	1	03-5336777	072-2724439	office@or- eng.co.il
מהנדס אזרחי	מודד	עומר עדוי	1096	באר יעקב	טורעאן	(2)	1	050-9763834		omar132@be zeqint.net

(1) כתובת: רחוב משה אביב 1 אור יהודה.

(2) כתובת: ת.ד. 1768 טורעאן.



משרד
תכנון
ומבוא

מונה הדפסה
19



משרד
תכנון
ומבוא

מונה הדפסה
19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הגדלת שטח עיקרי מעל הקרקע,
הגדלת שטחי שרות מתחת לקרקע,
הוספת יח"ד במגרש,
הגדלת גובה תקרת מרתף ל- 2.50 מטר.
הגדלת תכסית קרקע.
שינוי קו בנין צידי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת יח"ד במגרש ע"פ סעיף בחוק: 62א(א)8 - הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע בגודל של עד 7% מגודל המגרש או 50 מ"ר (הגדול מבניהם) ע"פ סעיף בחוק: 62א(א)16(א)2 סך הכל תוספת שטח עיקרי מבוקש: 50 מ"ר.
הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית ממ/2/10004 (ע"פ סעיף 62א (א) 15).
הגדלת תכסית הקרקע ל- 36% ע"פ סעיף בחוק: 62א(א)9).
הגדלת גובה תקרת מרתף ל- 2.5 מטר ע"פ סעיף בחוק: 62א(א)5).
הקטנת קו בנין צידי מערבי ל- 3 מטר ע"פ סעיף: 62א(א)4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

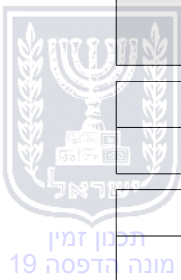
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

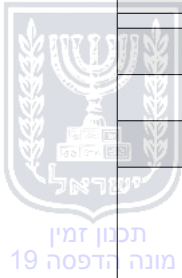
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	562.83	100
סה"כ	562.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	562.83	100
סה"כ	562.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים מעל הקרקע, מרתפים, חניות.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגרש יבנו שתי יח"ד צמודות דופן בקיר משותף. 2. יותרו שתי קומות מעל הקרקע + מרתף. 3. לכל יח"ד יוסדרו שתי חניות בהתאם לחוק. 4. יותר לבנות גג בטון או רעפים גובה הבניין לא יעלה על 9.5 מטר. 5. גובה הגג לא יעלה על 9.5 מטר. 6. מרתפים יבנו בהתאם לתכנית ממ/2/10004. 	
קווי בנין	ב
קו בנין צדי מערבי 3 מטר- כל שינוי מקו הבניה יהווה סטייה ניכרת. לא יינתנו הקלות נוספות מקו הבניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוצרי				גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (6)	4	9.5	2	36	615	(3)		18 (2)	359 (1)	400	563	1	מגורים א'	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל מרפסות ומדרגות פנימיות.
- (2) שטחי השרות לחניה מקורה..
- (3) מרתף בהתאם לתכנית: ממ/10004/2.
- (4) מעל קומת המרתף.
- (5) קו בנין צד מערבי.
- (6) קו בנין לחזית 3 מטר הינו לדרך משולבת. כניסת כלי רכב לחניה מהדרך המשולבת..



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החנייה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה - התקנת מערכת ביוב באישור המועצה המקומית באר יעקב

6.3

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 3 שנים.

