

מחוז המרכז

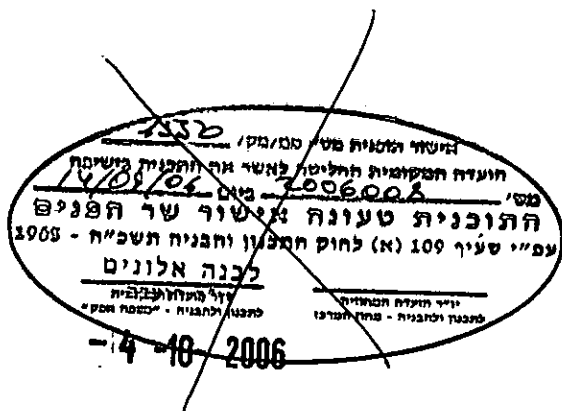
מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

תכנית מפורטת מס' ממ/מק/1550

שנוי לתכניות ממ/1479/2, ממ/1479, ממ/מק/1132/4

ו-ממ/1132

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים



תאריך: ספטמבר 2006

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"

תכנית מפורטת מס' ממ/מק/1550

שנוי לתכניות ממ/1479/2, ממ/1479/1, ממ/מק/1132/4 ו-ממ/1132

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

ע"פ סעיפים 62 א (א) (1)÷(9), ע"פ תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

1. תחום התכנית:

גוש : 4040

חלקה : 81

2. מקום התכנית:

באר יעקב.

3. שטח התכנית:

15.299 דונם

4. יוזם התכנית:

זכריה צברי ת.ז. 04972576 רח' יגאל יחיא 1, רחובות. טל. 050-5 267080

רונית ביטון ת.ז. 057941932 רח' סוקולוב 14/11, חולון.

5. בעל הקרקע:

ורבין בנימין

ורבין אסף

בלבן נחמה

6. המתכנן:

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים - רח' נחלת יצחק 28 ת"א

טל' 03- 6090949 פקס' 03- 6953703

7. מסמכי התכנית:

- א. 8 דפי תקנון – (מסמך א').
- ב. תשריט בקנ"מ 1: 500 – (מסמך ב').
- ג. נספח בנוי מנחה בקנ"מ 1: 250 – (מסמך ג').

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכניות ממ/2/1479, ממ/מק/4/1132 ו-ממ/2/10004 יחולו על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

9. מטרות התכנית:

- א. החלפת שטחים משצ"פ למגורים א' וממגורים א' לשצ"פ ללא שנוי בסה"כ שטח השצ"פ.
- ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ג. הגדלת מס' יח' דיור.
- ד. שינוי בהוראות החניה.
- ה. שינוי בהוראות הבנוי.
- ו. שנוי בהוראות תכסית הקרקע.
- ז. העברת זכויות במגרשי המגורים.
- ח. הוספת שטח שרות בסך 15 מ"ר ליחידה.

10. זיקת הנאה

תובטח נגישות לרכב הולכי רגל ותשתיות בתחום המסומן בתשריט בקוים שחורים מקבילים באלכסון.

11. טבלת זכויות והוראות בניה:

א. מצב קיים

(1) ע"פ תכנית ממ/2/1479

קווי בנין			שטחי שירות**			שטחים עיקריים במ"ר		תכנית	מספר	מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מגרש
שצ"פ	צד	חזית	סה"כ	מבני עזר*	מרתף	סה"כ	למגרש	קרקע	קומות			
3	4	5	1998	288=16X18 מ"ר	1524=30% מ"ר	3131	2795=55% מ"ר	1525=30% מ"ר	קוטג' מעל מרתף	16	5.082	812
3	-	5	מ"ר	36=2X16 מ"ר	150=30% מ"ר	מ"ר ***	336=67% מ"ר	181=36% מ"ר		2	0.502	811
			249	תוספת מ"ר		419 מ"ר	תוספת מ"ר			3	תוספת יח'	

* מבני עזר כוללים מרתף, מרפסת כביסה ומחסן בעלית גג.

** שטחי שירות אינם כוללים 7.5 מ"ר עבור ממ"ד לכל יחידת דיור.

*** חישוב שטחים למגרשים 811, 812.

(2) ע"פ תכנית ממ/מק/4/1132

קווי בנין			שטחי שירות**				שטחים עיקריים במ"ר		תכנית קרקע	מספר קומות	מספר יחידות	שטח המגרש (בדונם)	מספר מגרש
שצ"פ	צד	חזית	סה"כ	מבני עזר*	מרתף	סה"כ	למגרש						
3	4	5 מ'	1797 מ"ר	450=25X18 מ"ר	1347=30% מ"ר	2695 מ"ר	2695=60% מ"ר	=35% 1572 מ"ר	קוטג' מעל מרתף	18	4.492	810	

* מבני עזר כוללים מרתף, מרפסת כביסה ומחסן בעלית גג.

** שטחי שירות אינם כוללים 7.5 מ"ר עבור ממ"ד לכל יחידת דיור.

מצב מוצע ב.

קו"ב			שטחי שירותי מ"ר			שטחים עיקריים	תכנית קרקע	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח המגרש (בדונם)	מס' המגרש	יעוד המגרש	
שצ"פ	צד	חזית	סה"כ	מבני עזר	מרתף								
3	4	5	2167	824	1343	2589	1378=30%	+ 3	32	4.593	1001	מגורים ב'	
							מ"ר	מרתף					
			271	103	168	324	251=50%	+ 3	4	0.487	1002	מגורים א'	
							מ"ר	מרתף					
			270	103	167	324	225=50%	+ 3	4	0.465	1003		
							מ"ר	מרתף					
			2167	824	1343	2589	1378=30%	+ 3	32	4.594	1004		
							מ"ר	מרתף					
			4875	1854	3021	5826				72	10.139	סה"כ	

* מבני עזר כוללים מרתף, מרפסת כניסה ומחסן.

** שטחי שירות אינם כוללים ממ"ד לכל יחיד, זה יחושב בנפרד ע"פ תקנות חישוב שטחים.

12. חניה
החניה תהיה בתחומי המגרשים ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
13. רישום שטחים לצרכי ציבור
הדרכים והשטחים הציבוריים לפי תכנית זו יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית באר יעקב כחוק.
14. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה ע"פ חוק ע"י הועדה המקומית.
15. תנאים להוצאת היתר בניה
- א. תכנית בנוי ופיתוח לכל מגרש מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום מאושרת ע"י יו"ר הועדה המקומית.
- ג. לא יוצא היתר בניה במגרש מס' 1001 טרם מתן פתרון להזזת קו חשמל מתח גבוה בהתאם להנחיות חברת חשמל.
- ד. הריסת שני מבני המגורים הקיימים במגרש 1001 מהווה תנאי לבניית 2 מבני המגורים הצפון מזרחיים במגרש. הריסת שאר הסככות והמבנים במגרש מהווה תנאי לבניה במגרש 1001. הריסת מבנים קיימים תבוצע ע"י יוזם התכנית ועל חשבוננו.

בעל הקרקע -

עו"ד/עקב אטרקצי
מ.ד. 29557
לש"י יוסי כה הוצ"ב

יוזם התכנית -

עו"ד/עקב אטרקצי
מ.ד. 29557
לש"י יוסי כה הוצ"ב

המתכנן - גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים

רח' נחלת יצחק 28 ת"א טל' 03-6090949 פקס' 03-6953703

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

הועדה המקומית לתכנון ובניה

