

דברי הסבר לתוכנית

העברת שטח חדרים על הגג לקומות התחתונות וביטול בנייתם על הגג
הוספת 5 יחידות דיור (ל- 95 יח"ד המותרות).
בקשה לשינוי בקו בניין אחורי נובעת מכך שקו הגבלת גובה בניה שמכתיב משרד הביטחון
חוצה את המגרש במרכזו. שינוי קו הבניין המבוקש הינו לכיוון הפארק ולא פוגע במרקם
העירוני של העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר שם התוכנית דרך צה"ל – באר יעקב (מגרש 103)

מספר התוכנית ממ / מק / 1492 / 5

1.2 שטח התוכנית 4,795 מ"ר

1.3 מהדורות שלב הפקדה

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 25.3.2008

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן _____ , 8, 4-6

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

649550	X קואורדינטה
184450	Y קואורדינטה

1.5.2 תיאור מקום השדרה המרכזית – באר יעקב

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית באר יעקב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב באר יעקב

שכונה רחוב מספר בית דרך צה"ל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק מהגוש		18,20,21,38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/במ/1492	103

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.7.2001	5006		שינוי	ממ / במ / 1492
24.7.2005	5419		כפוף	תמ"א 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	18.7.2007			ללא	מחייב	הוראות התכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	18.7.2007			1:500 1:1250 1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	18.7.2007			1:250	לא מחייב	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	k-ad@zahav.net.il	03-6131318	054-4626444	03-6131361	התע"ש 1 ר"ג		רשות מקומית	36519	55481188	טלי כהנא	אדריכלית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5795860	03-5795858	03-5795858	לה"י 2 בני ברק		רוזיה הספקות מים באר יעקב בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5795860	03-5795858	03-5795858			רוזיה הספקות מים באר יעקב בע"מ				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
k-ad@zahav.net.il	03-6131318	03-6131361	03-6131361	התע"ש 1 ר"ג		מקומית	36519	55481188	טלי כהנא	אדריכלית
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507	03-9654095	03-9654095	הטשילד 102 ראש"צ			552		אביגודר מזור	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות בניה:
הגדלת צפיפות
הנחיות בינוי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

העברת שטח חדרים על הגג לקומות התחתונות וביטול בנייתם על הגג.
הוספת 5 יח"ד (ל-95 יח"ד המותרות).
הוספת 2 קומות למבנה.
שינוי קו בניין אחורי 3.5 מ' במקום 5 מ', וקביעת קו בניין למרפסות ע"פ תשריט.
רוחב זיקת ההנאה יהיה 7 מ'.
ניתן לבנות את הגדר בתוך זיקת ההנאה, במרחק 3.5 מ' מגבול מגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.795 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,740			9,740	מ"ר	מגורים
	100		5	95	מס' יח"ד	מיוחד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
מגורים ג'	103	הגבלת גובה	זכות מעבר
		103	103

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. ע"פ תכנית מאושרת ממ/1492 פרט לסעיף 21 א (5)	
ב.	
ג.	
הוראות	4.1.2
א. קומה מפולשת	תותר בניית חדרי שירות לכל דיירי הבניין גובה קומה אפשרי עד 5.5 מ'
ב. אחסנה	תותר בניית מחסן עד 5.0 מ"ר לדירה במפלס הדירה / כחלק ממנה / במפלס אחר של המבנה (מחסן אחד לכל דירה)
ג. חניה	ע"פ נספח הבינוי המצורף ובכפוף לאישור כיבוי אש
ד. מרתפים	תותר בניית 2 קומות מרתף בגובה של לפחות 2.20 מ' קונטור מרתף לא יעלה על קונטור המגרש (קו בניין "0" לכל הכיוונים) למעט קו בניין קדמי לדרך מס' 1.
ה. פרגולות	תותר בניית פרגולה בכל המרפסות בשטח שלא יעלה על 50% משטח המרפסת, ע"פ תוכנית אחידה למגרש.
ו. שטחי שרות	ע"פ תכנית ממ/במ/1492 (מאושרת)

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 12. גובה מבנים
- 13. דוח סביבה
- 14. דרכים
- 19. הוראות בינוי
- 28. חניה
- 96. זיקת הנאה

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

משטח המגרש יישאר שטח של 30% גינון (זיקת ההנאה הינה חלק מהגינון וגם אבני דשא ייחשבו כגינון) והשאר שטח לחניה.
מספר מקומות החניה ע"פ נספח הבינוי המצורף ובכפוף לאישור כיבוי אש

6.4 גובה המבנה

על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.

7. ביצוע התוכנית


7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	חיבור הביוב למט"ש איילון	

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תוכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		כהנא אדריכלים התע"ש מל: 01.313.61-03 סקס: 18.313.03-61 מחלקת הארסה ר"ג 52512	55481188	כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	מגיש התוכנית
		רויזה הספקת מים באר-יעקב בע"מ	510046634	רויזה הספקת מים באר יעקב בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רויזה הספקת מים באר-יעקב בע"מ	510046634	רויזה הספקת מים באר יעקב בע"מ	בעלי עניין בקרקע
		כהנא אדריכלים התע"ש מל: 01.313.61-03 סקס: 18.313.03-61 מחלקת הארסה ר"ג 52512	55481188	כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	עורך התכנית

מועצה מקומית
באר-יעקב

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓			

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – ההנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	נושא	כן	לא
	כללי	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
	• בתי קברות		✓	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
1.8	איחוד וחלוקה (4)	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		✓
פרק 12		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		✓
פרק 14	טפסים נוספים (4)	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		✓
1.8		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓
	חומרי חפירה ומילוי (5)	האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		✓
		האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		✓
	רדיוסי מגן (6)	האם נבדקה התוכנית בבדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		✓
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הנראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה טלי כהנא, מספר זהות 55481188,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36519
או לחילופין (מחק את המיותר):
~~אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.~~
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

כהנא אדריכלים
 החתום: _____
 סניף תל אביב: 03-61.313.61
 סניף חיפה: 03-61.313.10
 סניף יבנה: 03-61.313.12

_____ חתימת המצהיר

10.8.08

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מזרר מדידות בע"מ
 ח.פ. 513068411
 טל' 9654095
 חתימה

552
 מספר רשיון

אביגדור מזרר
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכלולות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ / מק / 5 / 1492		5825	30/06/2008

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך התכנון האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור		