

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

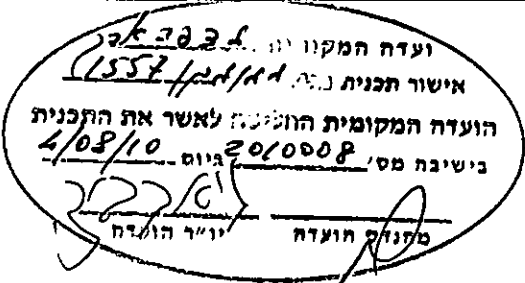
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/מק/1557

הרחבת רחוב נעמי שמר (החצב) בבאר יעקב

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

| מתן תוקף                                                                                                                       | הפקדה |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  |       |
|                                                                                                                                |       |
|                                                                                                                                |       |
|                                                                                                                                |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

רחוב החצב שרוחבו 15 מ' הנמצא במזרח באר יעקב, מחבר שכונות ותיקות דרומיות – מזרחיות ושכונה חדשה דרומית-מערבית עם דרך צפונית מס' 4313 מאושרת .  
 הרחוב מוביל אל אזור מגורים חדש הנמצא בפיתוח ועל כן יזמה המועצה המקומית את התכנית המוגשת שמטרתה הרחבת הרחוב ל- 20 מ'.  
 התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (2) לחוק.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

הרחבת רחוב נעמי שמר (החצב) בבאר יעקב

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

ממ/מק/1557

מספר התוכנית

11.073 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

הפקדה

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

12.08.10

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

כן

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

? 62 א(א) סעיף קטן 2

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק**

קואורדינטה X 185.150  
קואורדינטה Y 650.300

רחוב נעמי שמר (החצב) הנמצא בחלק המזרחי של באר יעקב.

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית באר יעקב בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות  
נפה  
חלק מתחום הרשות  
רמלה

באר יעקב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב**

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
תלמי אלעזר  
נעמי שמר (הידוע כרח' החצב)  
לי"ר

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------|
| 3831     | מוסדר   | חלק מהגוש     | לי"ר                | 99,96              |
| 3832     | מוסדר   | חלק מהגוש     | לי"ר                | 110,109            |
| 3833     | מוסדר   | חלק מהגוש     | לי"ר                | 1,3,23,24,25,26,34 |
| 3834     | מוסדר   | חלק מהגוש     | לי"ר                | 1,2                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|----------|
| לי"ר         | לי"ר     |

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| לי"ר             | ממ/825      |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

|                                                 |
|-------------------------------------------------|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|-------------------------------------------------|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                  | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|--------------------|---------|----------------------------|--------------------|------------|
| ממ/825             | שינוי   | שינוי יעוד לצורך הרחבת דרך | 2820               | 3.6.82     |
| ממ/1/1477          | כפיפות  |                            | 3812               | 4/05/1989  |
| ממ/1002 א -        | שינוי   | שינוי יעוד לצורך הרחבת דרך | 3599               | 8.12.88    |
| ממ/3/351           | כפיפות  |                            | 3560               | 20/05/1988 |
| ממ/1518            | כפיפות  |                            | 5076               | 21.5.02    |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנ"מ     | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך  | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|----------------|-------|----------|-------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|--------------|
| הוראות התוכנית | מחייב | ל"ר      | 12          | ל"ר           | 24.2.10           | יעקב מאור   | ועדה מקומית |              |
| תשריט התוכנית  | מחייב | 1 : 1250 | ל"ר         | 1             | 24.2.10           | יעקב מאור   | ועדה מקומית |              |
| נספח תנועה     | מחייב | 1 : 500  | ל"ר         | 1             | 24.2.10           | פטר ליבוביץ | ועדה מקומית |              |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת           | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל | גוש / חלקה (י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|------------|-------|----------------|
| לי"ר         | לי"ר           | לי"ר      | לי"ר       | מ.מ. באר יעקב             | לי"ר      | ת.ד. 5 באר יעקב | 08-9785411 | לי"ר   | 9785455-08 | לי"ר  |                |
|              |                |           |            |                           |           |                 |            |        |            | לי"ר  |                |

## 1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת           | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|-----------------|------------|--------|------------|-------|
| לי"ר         | לי"ר           | לי"ר      | לי"ר       | מ.מ. באר יעקב             | לי"ר      | ת.ד. 5 באר יעקב | 08-9785411 | לי"ר   | 9785455-08 | לי"ר  |

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי | פקס            | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------------|------------|--------|----------------|-------|
| לי"ר         | לי"ר           | לי"ר      | מדינת ישראל ע"י מ"מ     |           | דרך בגין 125 תל אביב | 03-7632132 | לי"ר   | -7632222<br>03 |       |
| בעלים        |                |           |                         |           |                      |            |        |                |       |
| בעלים        |                |           |                         |           |                      |            |        |                |       |
| חוכר         |                |           |                         |           |                      |            |        |                |       |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות   | מספר רשיון | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                 | טלפון      | סלולרי      | פקס        | דוא"ל             |
|--------------|----------------|-------------|------------|-------------------------|-----------|-----------------------|------------|-------------|------------|-------------------|
| עורך ראשי    | מתכנ ערים      | יעקב מאור   | 05698832   | לי"ר                    | לי"ר      | קדיש לוז 6, ק. מוצקין | 04-8753836 | 052-4285648 | 04-8753462 | taba@taba.co.il   |
| יועץ תנועה   | מהנדס אזרחי    | פטר ליבוביץ |            |                         |           | לינקולן 9 תל אביב     | 03-5624882 |             | 03-5624596 |                   |
| מודד         | מודד מוסמך     | דן שלסינגר  | 644        |                         |           | החומה 12, ראשלי"צ     | 03-9523332 |             | 03-9522628 | office@dnts.co.il |

**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**

הרחבת דרך קיימת - רחוב נעמי שמר (החצב) ל- 20.0 מ'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הרחבת רחוב החצב מ- 15.0 מ' עד- 20.0 מ'.  
 ב. הסדרת מעגל תנועה בצומת עם רחוב אליהו והפניה לרחוב הורד.  
 ג. קביעת הוראות בדבר הפקעה ורישום הקרקע.  
 ד. סימון מבנים המיועדים להריסה וקביעת הוראות לגביהם.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 11.073 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאוסר | מצב מאוסר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|----------------------------|-----------|------|----------------|
|       | מתארי             | מפורט |                            |           |      |                |
|       |                   | ל.ר.  | ל.ר.                       | ל.ר.      | ל.ר. | דרך            |
|       |                   |       |                            |           |      |                |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

| יעוד       | תאי שטח  | תאי שטח כפופים |  |  |  |
|------------|----------|----------------|--|--|--|
| דרך מאושרת | 100      |                |  |  |  |
| דרך מוצעת  | 201, 200 |                |  |  |  |

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר    |         |        | ← | מצב מוצע   |       |        |
|--------------|---------|--------|---|------------|-------|--------|
| יעוד         | מ"ר     | אחוזים |   | יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
| דרך מאושרת   | 8,618   | 78     |   | דרך מאושרת | 8,618 | 78     |
| קרקע חקלאית  | 1,638.5 | 14.8   |   | דרך מוצעת  | 2,455 | 22     |
| מגורים כפרי  | 700.5   | 6.3    |   |            |       |        |
| בנייני ציבור | 116     | 0.9    |   |            |       |        |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|                                                                                                                             |               |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| שם ייעוד: דרך מאושרת, דרך מוצעת                                                                                             |               | 4.1   |
| שימושים                                                                                                                     |               | 4.1.1 |
| מעבר כלי רכב, הולכי רגל, מתקני דרך, גינון ונוי ותשתיות עירוניות מעל ותת - קרקעיות.                                          |               | א.    |
| הוראות                                                                                                                      |               | 4.1.2 |
| רוחב הדרך יהיה 20.0 מ' למעט במעגל התנועה ברחוב אליהו ובפניה לרח' ורד, ששם הרוחב יהיה גדול יותר, כמסומן בנספח התנועה המצורף. | רוחב הדרך     | א.    |
| סידורי התנועה יהיו כמסומן בנספח התנועה המצורף.                                                                              | סידורי התנועה | ב.    |

# **5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| יעד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/ אחוזים |      |                        |      |                   |                    | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | מספר קומות |           | קווי בנין (מטר) |       |  |
|-----|------------|------------------------------|-----------------------|------|------------------------|------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|------------|-----------|-----------------|-------|--|
|     |            |                              | מתחת לכניסה הקובעת    |      | מעל מפלס לכניסה הקובעת |      | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |                       |           |                         |                          | קדמי       | צידי-ימני | צידי-שמאלי      | אחורי |  |
|     |            |                              | עיקרי                 | שרות | עיקרי                  | שרות |                   |                    |                       |           |                         |                          |            |           |                 |       |  |
|     |            |                              |                       |      |                        |      |                   |                    |                       |           |                         |                          |            |           |                 |       |  |
| דרך | 200,100    |                              | לא רלוונטי            |      |                        |      |                   |                    |                       |           |                         |                          |            | 5.0       | לא רלוונטי      |       |  |

**6. הוראות נוספות****6.1. הפקעה ורישום**

כל השטח הכלול בתכנית מיועד להפקעה לצרכי דרך עפ"י סעיפים 188,189 לחוק ולרישום ע"ש המועצה המקומית באר יעקב.

**6.2. הריסת מבנים**

מבנים קיימים הכלולים בתחום הדרך המוצעת והמסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה. מועד הריסת המבנים יקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית לאחר שתינתן התראה מוקדמת על כך לבעל הקרקע ו/או למחזיק 30 יום לפחות.

**6.3. הקמת גדרות ושערים**

המועצה המקומית תהא אחראית להקמת גדרות, ככל שייהרסו גדרות קיימות לצורך הרחבת דרך וכן להסדרת כניסות לחצרות והסדרת חניות ככל שישתנו עקב הרחבת הדרך וזאת בתאום עם הדיירים, מהנדס המועצה ואישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4. הוצאות ביצוע הדרך**

המועצה המקומית תשא בהוצאות סלילת הדרך לרבות כל מתקני הדרך הנדרשים ועל תחזוקתה.

**6.5. הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.

**6.6. תנאי למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח.

**6.7. שיקום שטחים חקלאיים**

שטחים חקלאיים שייפגעו לאחר הסלילה ישוקמו ע"י יוזם התכנית למטרת עיבוד חקלאי.

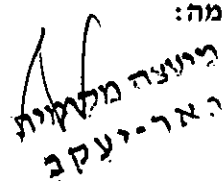
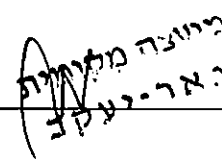
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב            | התנייה |
|----------|---------------------|--------|
|          | הדרך תבוצע בשלב אחד |        |
|          |                     |        |

**7.2. מימוש התוכנית**

תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

## 8. חתימות

|                   |                                                                                                                            |                                         |                   |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| תאריך:<br>19.8.10 | חתימה:<br><br>מיועצה מלומדות<br>האר-יעקב  | שם:<br>שם רשות מקומית:<br>מ.מ. באר יעקב | מגיש<br>התוכנית   |
|                   |                                                                                                                            |                                         |                   |
| תאריך:<br>13/8/10 | חתימה:<br>                                | שם: יעקב מאור                           | עורך<br>התוכנית   |
|                   |                                                                                                                            |                                         |                   |
| תאריך:<br>19.8.10 | חתימה:<br><br>מיועצה מלומדות<br>האר-יעקב | שם:                                     | בעל עניין<br>בקרע |
| מספר תאגיד:       | תאגיד:                                                                                                                     |                                         |                   |
| תאריך:            | חתימה:                                                                                                                     | שם:                                     | בעל עניין<br>בקרע |
| מספר תאגיד:       | תאגיד:                                                                                                                     |                                         |                   |