

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

פשרה הפנימי מחוז מרכז 13. 03. 2012	<b>הוראות התוכנית</b>	פשרה הפנימי מחוז מרכז 08. 12. 2011
נתקבל חק מס'		נתקבל חק מס'
<b>תוכנית מס' ממ/מק/8 / 1492</b>		

**שם תוכנית : מסחר ומגורים - השדרה המרכזית באר יעקב**

הועדה המקומית

"מצפה אפק"

2011-12-6

נתקבל

חתימת המקבל

מתן תוקף

אישורים

הפקדה

--	--

מהנדס ועדה מקומית "מצפה אפק"	

--	--

## **דברי הסבר לתוכנית**

שינוי בנספח הבינוי של ממ/1492 לצורך הקמת מרכז מסחרי עדכני בשדירה המרכזית בבאר יעקב ע"פ הזכויות בתכנית התקפה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית **מסחר ומגורים-השדרה המרכזית באר יעקב**

מספר התוכנית **ממ/מק/1492/8**

12,083 מ"ר

**1.2 שטח התוכנית**

**1.3 מהדורות** שלב • מתן תוקף

**מספר מהדורה בשלב 3**

**תאריך עדכון המהדורה** 1.12.2011

**1.4 סיווג התוכנית** סוג התוכנית • תוכנית מתאר מפורטת

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מקומית

**לפי סעיף בחוק** 62 א(א) (1)(2)(4)(5)(6)(7).

**היתרים או הרשאות** • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**סוג איחוד וחלוקה** • איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התוכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** • לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
	קואורדינטה X	184,400
	קואורדינטה Y	649,900
1.5.2 תיאור מקום	השדרה המרכזית	רחוב שא נס פינת שלמה בן יוסף
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר יעקב
	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות פתח תקוה
	יישוב	באר יעקב
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה רחוב מספר בית	השדרה המרכזית שא נס

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	• מוסדר	• חלק מהגוש	105, 106, 108 103	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
201, 203, 301, 303	מ/מ/במ/1492
	מ/מ/במ/6/1492

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.7.2001	5006	במידה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.	• שינוי	ממ/במ/1492
26.2.2009	5923	במידה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.	• שינוי	ממ/מק/6/1492
25.05.1997	4525	הכפיפות מתייחסת להוראות פרק ו' - מיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התוכנית אינה כפופה להגבלות גובה מכוח תמ"א 2/4.	• כפיפות	תמ"א 2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	26.6.2011			1:500	מחייב	תשריט התכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	26.6.2011	19			מחייב	הוראות התוכנית
		כהנא אדריכלים ע"י טלי כהנא	26.6.2011			1:500	מנחה	נספח בינוי
		דגש הנדסה	22.2.2011			1:500	מנחה	נספח תנועה
		שמאית סיגלית קעטבי	26.6.2011				מחייב	טבלת איזון

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 התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izaki1@izaki-group.com	-03 5795860	-052 2321052	-03 5795858	רח' לח" 2 בני ברק 51200	5100436 34	רויה אספקות מים באר יעקב בע"מ					
office@itzhaki.co.il	-03 9643048	-054 3131183	-03 9643028	משה בקר 11 ראשל"צ 75359	5133118 94	נכסי אבות לוד בע"מ					
	-08 9281753		-08 9785444	ז'בוטינסקי 1 באר יעקב		מועצה מקומית באר יעקב					

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izaki1@izaki-group.com	-03 5795860	-052 2321052	-03 5795858	רח' לח" 2 בני ברק 51200	510043634	רויה אספקות מים באר יעקב בע"מ					
office@itzhaki.co.il	-03 9643048	-054 3131183	-03 9643028	משה בקר 11 ראשל"צ 75359	513311894	נכסי אבות לוד בע"מ					
	-08 9281753		-08 9785444	ז'בוטינסקי 1 באר יעקב		מועצה מקומית באר יעקב					

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
izaki1@izaki-group.com	-03 5795860	2321052-052	-03 5795858	רח' לח" 2 בני ברק 51200	510043634	רויה אספקות מים באר יעקב בע"מ				• בעלים
office@itzhaki.co.il	-03 9643048	3131183-054	-03 9643028	משה בקר 11 ראשל"צ 75359	513311894	נכסי אבות לוד בע"מ				• בעלים
								שונים		• בעלים
	-08 9281753		-08 9785444	ז'בוטינסקי 1 באר יעקב		מועצה מקומית באר יעקב				• בעלים

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלו לרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
<a href="mailto:k-ad@zahav.net.il">k-ad@zahav.net.il</a>	03-6131318		03-6131361	התע"ש 1 ר"ג		36519	5548718/8	טלי כהנא	אדריכלית	• עורך ראשי
<a href="mailto:mazor@mazor-sur.co.il">mazor@mazor-sur.co.il</a>	03-9673507		03-9654095	רוטשילד 102 ראשון לציון	מזור מדידות בע"מ	552	050923127	אביגדור מזור	מודד	• מודד
<a href="mailto:sig-kataby@013.net">sig-kataby@013.net</a>	077- 9150089		077- 9150088	כינרת 19 גני תקווה 55900		1032	057278616	סיגלית קטב'י	שמאית מקרקעין	• שמאי
<a href="mailto:aviram@dgsh.co.il">aviram@dgsh.co.il</a>	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 ר"ג	דגש הנדסה	36538	054859434	אבירם אגאי	מהנדס	• תנועה



**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

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מרכז מסחרי עדכני בשדרה המרכזית של הישוב ע"י: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. שינוי הוראות הבינוי בתוכנית מאושרת מס' ממ/מב/1492.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים-ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה – לפי סעיף 62א(א)(1) בחוק
2. הרחבת דרך – לפי סעיף 62א(א)(2) בחוק
3. שינוי קו בניין, לפי נספח בינוי – לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק
4. שינוי חלוקת שטחי בניה: קביעת הוראות למתן אפשרויות להמרת שטחי מסחר למגורים, ללא תוספת שטח עיקרי וללא תוספת יחידות דיור לצורך הגדלת שטחי דירות המגורים ע"ח שטחי מסחר ובלבד שהשטח לא יגדל מעל 50% - לפי סעיף 62א(א)(6) בחוק
5. שינוי גובה, מספר קומות וגודל יח"ד לפי הפירוט הבא: לפי סעיף 62א(א)(5) בחוק
  - א. גודל יחידת דיור ממוצעת יהיה 90 מ"ר שטח עיקרי - במקום 60 מ"ר מירבי.
  - ב. מספר קומות (22 קומות מגורים מעל ק. כניסה, קומת חניה ושתי קומות מרתף. 4 קומות למסחר מעל קומת מרתף ביניים וקומת מרתף)
  - ג. גובה אבסולוטי של הבניין יהיה 158 מ' מעל פני הים
6. הוספת שימושים בשטחי ציבור לשימושי דרך ושצ"פ ע"פ סעיף 4.2 בתקנון זה, וקביעת הנחיות והוראות בינוי בהם.
7. שינוי הסדרי תנועה – לפי סעיף 62א(א)(5) בחוק.
8. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, תכסית מעל ומתחת הכניסה - הגדלת תכסית ל- 100% משטח התוכנית במרתף + 75% מעל הקרקע – לפי סעיף 62א(א)(7) בחוק

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.083 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח המגורים לא יעלה על המוצע שטח המסחר לא יפחת מהמוצע		14,400	4,260+	מגורים 9,840 מ"ר	מ"ר	מגורים מיוחד ומסחר
		4,837	4,260-	מסחר 9,397 מ"ר		
		160	-	160	מס' יח"ד	
		185	0	185	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר 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.

\* ע"פ תכנית בינוי שתאושר בועדה מקומית.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הגבלת בניה לגובה		תאי שטח	יעוד
זיקת המאה		א	ב	א	דרך מוצעת
				ב	מגורים מיוחד ומסחר
				ג	מסחר

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		אחוזים	מ"ר
75.84	9,164	9,164	מגורים מיוחד ומסחר	75.84	9,164
21.10	2,550	2,550	דרך מוצעת	21.10	2,550
3.06	369	369	מסחר	3.06	369
100	12,083	12,083	סה"כ	100	12,083

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים מיוחד ומסחר
4.1.1	שימושים : מסחרי ע"פ מ/מ/במ/1492 סעיף 22א' : 1. מפלס תת קרקעי א. מרתפי חניה, כולל כל השירותים הנלווים ב. מחסנים ומרתפים מסחריים ושטחי אחסנה ג. מתקנים הנדסיים, חדרי טרנספורמטור, חדרי מיזוג אוויר 2. מפלסי מסחר : א. חנויות מכל הסוגים כולל חנויות למכר מזון ב. משרדים, מרפאות, קליניקות, מעבדות, מכונים רפואיים ובתי מרקחת ג. שירותים בנקאיים ופיננסיים (בנקים, ביטוח סוכניות) ד. שירותי דלפק ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים ו. בתי קולנוע ז. אולמות מופעים ואולמות ארועים ח. בית תפילה
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	כל ההוראות כמופיע בתב"ע מ/מ/1492, ובנוסף כמפורט להלן
ב.	תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המסחר
ג.	תתאפשר המרת שטחים ע"פ השימושים כאמור בסעיף 30 תת סעיף 1 בתב"ע מ/מ/1492 ממרתפים ועד למפלס 69.60.
ד.	למבנה יתוכננו ממ"מים לפי תקן הג"א. שטחים אלו בנוסף לשטחי שרות המותרים ע"פ סעיף 5.2 (טבלת זכויות בניה) בתקנון זה.
ה.	תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור ע"פ המסומן בתשריט
ו.	קווי בניין למסחר לפי נספח בינוי
ז.	מספר קומות במבנה בשימוש למסחר : 4 קומות מעל 0.00 + 2 קומות מתחת ל 0.00.
ח.	זיקת הנאה המופיעה בתב"ע מ/מ/1492 מבוטלת
ט.	הקמת מכון רפואי תותנה באישור נספח סביבתי ע"י הועדה המקומית
י.	הקמת אולמות מופעים/ארועים תותנה באישור נספח סביבתי ע"י הועדה המקומית

4.1.3	שימושים : מגורים מיוחד
א.	מגורים
ב.	תותר בניית מועדון דיירים ומועדון ספורט לשימוש דיירי הבניין בקומות הקרקע.
ג.	תותר בניית מחסנים דירתיים בשטח של 5 מ"ר לכל יחידת דיור בקומת הקרקע ו/או בקומת הדירות בתנאי שכניסות למחסנים אלה לא תהיינה ישירות מהדירות.
ד.	לובי לבנייני מגורים
ה.	כל השירותים הנלווים ע"פ פרוגרמה שתאושר ע"י הועדה המקומית
4.1.4	<b>הוראות</b>
א.	כל הוראה המופיעה בתב"ע מ/מ/1492, ובנוסף כמפורט להלן.
ב.	תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה.
ג.	למבנה יתוכננו ממ"דים לפי תקן הג"א. שטחים אלו בנוסף לשטחי שרות המותרים ע"פ סעיף 5.2 (טבלת זכויות בניה) בתקנון זה.
ד.	תינתן זיקת הנאה לטובת הציבור ע"פ המסומן בתשריט
ה.	זיקת הנאה המופיעה בתב"ע מ/מ/1492 מבוטלת

ו.	לכל דירה תוצמד מרפסת בשטח שלא עולה על 14 מ"ר לדירה ובלבד שסה"כ שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. על תוכנית זו יחולו הוראות תיקון תשס"ח 2008 לתקנות התכנון הבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית והיתרים), תשנ"ב-1992 בקובץ תקנות מס' 6670 מיום 30.4.08 בנוגע לחישוב שטחי מרפסות
ז.	חדרים על הגג בשטח של 30 מ"ר כ"א ובתנאי שהחדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד של הדירה מתחתיו. החדרים על הגג לא יחשבו במינין הקומות.
ח.	מספר קומות : 22 קומות מגורים מעל ק. כניסה, קומת תניה ושתי קומות מרתף+קומות טכניות על הגג ע"פ דרישה.
ט.	גובה מבני המגורים עד 158 מ' מעל פני הים
י.	בדירות הגג תותר בניית פרגולה עד 50% משטח מרפסת הגג
יא.	במרתף ובקומת הקרקע או בקומת הביניים תותר הקמת מועדון דיירים בשטח של עד 150 מ"ר לכל בניין, הכולל שירותים ומטבחון. השטח יהווה רכוש משותף.
יב.	שטחי השרות הינם 35 מ"ר לדירה לתכליות השרות ע"פ מ/מ/במ/1492 ואליהם יתווסף שטחי ממ"ד לכל יח"ד ע"פ תקנות התגוננות האזרחית
יג.	גובה קומת קרקע עד 6 מטר
ט	קו בניין למבנה ולמרפסות לפי נספח בינוי.
י.	תותר בניית מחסנים דירתיים, מחסן אחד לכל יח"ד, בשטח עד 5 מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע ו/או בקומת הדירות בתנאי שהכניסות למחסנים אלה לא תהיינה ישירות מהדירות.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים תא שטח א</b>
א.	חניה לצורך השימושים המותרים באזור, באישור מהנדס הוועדה המקומית
ב.	הרחבת דרכים ומיפוצי חניה לטובת הציבור
ג.	זיקות הנאה למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט
ד.	כיכרות, רחבות ושבילים להולכי רגל,
ה.	מתקנים הנדסיים (חדרי טרנספורמטור, מתקני בזק, מיכלי גז תת קרקעיים, מתקני חשמל ותקשורת)
ו.	מתקני חלוקת דואר ע"פ תוכנית שתאושר בוועדה מקומית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לחניון ולשטח המסחר לתא שטח ב' כמסומן בתשריט.
ב.	תותר בניית מתקנים הנדסיים בשטח של עד 100 מ"ר מעל הקרקע

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים : מסחרי</b>
	ע"פ מ/מ/במ/ 1492 סעיף 22א' : א. חנויות מכל הסוגים כולל חנויות לממכר מזון ב. משרדים, מרפאות, קליניקות, מעבדות, מכונים רפואיים ובתי מרקחת ג. שירותים בנקאיים ופיננסים (בנקים, ביטוח סוכניות) ד. שירותי דלפק ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים ו. בתי קולנוע ז. אולמות מופעים ואולמות ארועים
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	כל ההוראות כמופיע בתב"ע מ/מ/1492, ובנוסף כמפורט להלן
<b>ב</b>	קווי הבניין כמסומן בתשריט הבינוי.
<b>ג</b>	גובה הקומה יהיה זהה לגובה הקומה בתא שטח ב'. 2 קומות מעל 0.00 + 2 קומות מתחת ל 0.00.
<b>ד</b>	חומרי הגמר של חזיתות המבנה יתואמו עם חזיתות המבנה בתא שטח ב', ובתיאום עם אדריכל התוכנית ומהנדס הוועדה.
<b>ה</b>	חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים
<b>ו</b>	לא תותר התקנת צנרת גלויה על חזיתות המבנה.
<b>ז</b>	שילוב זכוכית בחזיתות יותר ללא הגבלה כמותית. על הזכוכית להיות בגוון זהה לזכוכית במבנה בתא שטח ב'.
<b>ח</b>	חזית חמישית- גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. כל השטחים הפנייים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר.
<b>ט</b>	תותר התקנת מתקנים טכניים וחדרי שירות ומעליות על הגג, ובתנאי שהם יוסתרו באופן שיבטיח שהם לא יצרו מפגע אסטטי.
<b>י</b>	חדרי האשפה יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה, ובתיאום עם איכות הסביבה.
<b>יא</b>	הכניסה למבנה כמסומן בתשריט
<b>יב</b>	המבנה יתוכנן כחלק אינטגרלי מהמבנה בתא שטח ב' וברוח תוכנית הבינוי, והכל במטרה ליצר חזית אחידה ורציפה בשני המבנים בתאי השטח ב'+ג'.

## 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אזורי	צד-י שמאלי	צד-י ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות (5) (3)		גובה גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
				מתחת לקניסה	מעל מפלס לכניסה הקובעת						עיקרי שרות						
5	5	5	לפי תשריט	2	2	מל 133 פני 20 קומות	75	17.46	160	323%	29,580	קרקעיים על שטחי בניה כוללים	מתחת לקניסה הקובעת (1)	עיקרי שרות	מסחר 4,743 מגורים 9,397	103	אזור מסחרי משולב עם דיוור מיוחד
5	5	5		2	2	הים על הגג				76%	278	קרקעיים	שרות	עיקרי שרות	185	105	מסחר
<b>על פי תוכנית בניני שתאושר ע"י הוועדה המקומית</b>																	
שכ"צ																	
מסחר 106,108																	
2,550																	

(1) השימוש במרתפים מותר ע"פ היעודים המפורטים בסעיפים 21,22,27,25. במקרה הצורך ניתן יהיה להמיר את חלק משטחי השירות לשטחים עיקריים לאורך השימושים  
 (2) במקרה של בנית מס' בנינים על מגרש 1 יהיה המרחק ביניהם 8 מ'  
 (3) חדר על הגג לא יחשב במנין הקומות  
 (4) קו בנין למרתפים יהיה 0.00 (למעט קו בנין קדמי לדרכים 1,2,3,4) כשלאפחות 25% תכנית תת קרקעית פנויה לחילחול, ניקוז וגינון.  
 (5) יותרו שינויים במספר הבנינים במגרש ע"פ תוכנית בניני שתאושר בוועדה המקומית ללא צורך בהפקדה.  
 (6) שטח בניה מירבי – שימושים עיקריים - 60 מ"ר ליח"ד.

**שטח שרות**

מסחר 201 – מעל הקרקע 4,743 מ"ר  
 מסחר 203 – מעל הקרקע 93 מ"ר  
 מגורים - מעל הקרקע 5,600 מ"ר = 35 x 160

**פחט שטחים מתב"ע 1492 – שטח עיקרי**

מסחר (201) חלקה 103 9,397 מ"ר  
 מסחר (203) חלקה 105 185 מ"ר  
 מגורים 103 9,600 מ"ר  
 חדרים על הגג 240 מ"ר = 2 x 30 x 4

סה"כ שטח עיקרי 19,422 מ"ר

## 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי-דרומי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
	ציד-מערב	ציד-מזרח	מתחת לקונבנת	מעל לקונבנת						שטחי בניה כ"ס	מתחת לקונבנת	שטחי בניה מ"ר	מפלס לכניסה הקונבנת		
3 (1)	3 (1)	3 (1)	4 (5)	22 (5)	158 מעל פני הים	75% על קרקעי 100% תת קרקעי	17.5	160	531%	48,646	18,328 (2)(5)	5,600	14,400 (4)(6)	ב	מגורים מיוחד ומסחר
0	3 (1)	0 (1)	2 (5)	2					76%	278		93	369	ג	מסחר

- (1) קו הבנין נמדד מגבול המגרש, וע"פ תשריט ותוכנית הבניון
- (2) ניתן להעביר שטח עיקרי למפלס המרתף, במידת הצורך.
- (3) ניתן להמיר שטחים כאמור בסעיף 4.1.2 ג'
- (4) התפלגות שטחים לפי סעיף 6.1.1 עבור תא שטח ב' בלבד.
- (5) ניתן יהיה לבנות מרתפים לחניה כדי לעמוד בתקן החניה הדרוש- עד 4 מרתפים.
- (6) תותר בניית חדרים על הגג בשטח של עד 30 מ"ר ליחידת דיוור, ובתנאי שהנ"ל יהווה חלק אינטגרלי של הדירה מתחתיו.



**6. הוראות נוספות****6.1 ניוד שטחים במגרש ב**

1. התוכנית מאפשרת גמישות בעת הוצאת ההיתר בהתפלגות השטחים העיקריים בין מגורים למסחר, אך הגמישות תוגבל כדלקמן:  
שטח עיקרי למגורים לא יעלה על 14,400 מ"ר  
שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 9,397 מ"ר עיקרי על קרקעי +שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 30, תת סעיף 1, בתב"ע מ/מ/1492, סה"כ שטחים עיקריים 19,237 מ"ר.
2. ניתן להעביר שטחים עיקריים, ביחס של 1:1, ממגורים למסחרי ולהיפך, במסגרת הוצאת היתר בניה ובלבד שישמר סך כל השטח העיקרי המותר, והשטח הכולל בכל ייעוד קרקע לא יגדל ביותר מ- 50%.
3. העברת השטחים לא תהווה סטייה מהוראות התוכנית.  
ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים בין יחידות הדיור.

**6.2 מרתפים במגרש ב**

1. ניתן לבנות המרתפים עד גבול המגרש
2. המרתפים מעבר לקווי בניין לא יבלטו מעל פני הקרקע במגרשים הסמוכים
3. תותר בניה של עד 4 קומות מרתפים, לצורך עמידה בתיקני החניה.
4. תכליות במרתפים לפי סעיף 4.1.1
5. גובה המרתף באזורי פריקה וטעינה כנדרש ע"פ חוק באזורי חניה ומחסנים עד 6 מטר
6. במקומות שניתן, איורור המרתף לא יהיה מאולץ – בתאום מול מהנדס הועדה.
7. "מרתף" מוגדר כשטחים הנמצאים מתחת למפלס ה 0.00 שנקבע בתשריט הבינוי של המסחר לעינין חניות במרתף לצרכי המסחר והמגורים
8. החילחול יהיה ע"י בורות תילחול בשטח המגרש

**6.3 חניה**

1. תקן חניה כדלקמן:
  - לכל יח"ד עד 65 מ"ר עיקרי – יחידת חניה אחת
  - לכל יח"ד מ 65 מ"ר עד 85 מ"ר עיקרי – 1.25 מקומות חניה
  - לכל יח"ד מ 85 מ"ר עד 120 מ"ר עיקרי – 1.5 מקומות חניה
  - לכל יח"ד מעל 120 מ"ר עיקרי - 2 מקומות חניה
2. החניות לפרויקט למגורים לפחות 1/3 במרתף.
3. תקן חניה למסחר לפי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.
4. לא תותר חפיפה בחניות בין יעודי הקרקע השונים
5. ניתן יהיה להקים חניון לשימוש הציבור מתחת לשטח המיועד להרחבת הדרך

**6.4 תוכנית בינוי**

- תכנית הבינוי הינה מנחה בלבד ומחייבת לעינין קווי הבניין בלבד.  
0.00 למגורים כמופיע בתוכנית הבינוי.  
תינתן סטייה של עד 1.00 בגובה המבנה מה 0.00 המופיע בתוכנית בינוי.

**6.5 תנאים למתן תוקף**

1. אישור תוכנית תנועה בשטח התוכנית
2. אישור מינהל תעופה אזרחי למבנים.
3. הגשת תוכנית ע"י הידרולוג לבורות חילחול לניקוז מי נגר עילי
4. אישור תכנית פיתוח 1:500 ע"י מהנדס הועדה. הנותנות פתרונות לגינון ולבתי גידול לעצים בוגרים

**6.6 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

**6.7 תנאים למתן היתר**

1. תכנון שטחי הדרך, מפרצי החניה, המדרכות השטח המגוון, והדופן הצפון-מערבית של הכיכר, ע"י יזם התוכנית, ובתיאום מול מהנדס המועצה.
2. הגשת תוכנית בינוי, פיתוח ותנועה בקנ"מ 1:250 לאישור מהנדס הועדה, הכוללת פתרון לבית גידול לנטיעת עצים בוגרים
3. הגשת תוכנית לצורכי רישום מאושרת ע"י יו"ר הוועדה המקומית אל מודד מחוזי
4. הגשת תוכנית פיתוח וניקוז בקנ"מ 1:500 לאישור המשרד לאיכות הסביבה, הכוללת פתרון להחדרת מי נגר.
5. לא ינתן היתר בניה אלא אם הובטח להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית הגשת תוכניות לביצוע תשתיות ציבוריות בתחום תוכנית זו ובכללן תוכניות לביצוע מערכת הכבישית והביוב.
6. שטח מסחרי: לא ינתן היתר בניה אלא עד שיוגש ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תאור מפורט של הפעילות, מערך תשתיות, מתקנים הנדסיים ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר בניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה. יובטחו פתרונות הכוללים הפרדת כניסות בין מגורים ומסחר, סילוק פסולת וביוב לשטחי מסחר ולשטחי מגורים. יובטח פתרון לבית גידול לנטיעת עצים בוגרים ופתרון להחדרת מי נגר.
7. א. הגשת חזיתות המבנה בתא שטח ג' בקנה מידה 1:50, המראים את הציבור למבנה בתא שטח ב' כחלק אינטגרלי- ולאישור אדריכל התוכנית ומהנדס הוועדה.  
ב. תנאי לבניה בתא שטח ג' – הגשת תוכניות פיתוח לתא שטח ג' ותיאום כניסות ויציאות לתא השטח יבוצע עם תא שטח ב' ועם מהנדס הוועדה המקומית.

**6.8 קווי בניין להרחבת הדרך**

בכל תחום התכנית קו הבניין לדרך המוצעת הינו לפי תשריט הבינוי.

**6.9 תנאים למתן טופס 4**

1. פיתוח שטחי הדרך, מפרצי החניה, המדרכות השטח המגוון, והדופן הצפון-מערבית של הכיכר, ע"י יזם התוכנית, ובתיאום מול מהנדס המועצה.
2. טופס 4 ינתן בהשלמת ביצוע כל המטלת הציבוריות.

**6.10 רישום התוכנית**

הוצאות הכנת התוכנית לרבות רישומה יהיו על חשבון היזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התיכנון והבניה

**6.11 רישום זיקת הנאה**

יותר שימוש למעבר ציבור, מעבר תשתיות ופיתוח שטחים מגוונים ומרוצפים, ריהוט רחוב וכל התכליות המשמשות את הציבור.  
זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ולמעבר כלי רכב כמסומן בתשריט, תירשם בפנקס המקרקעין.

**6.12 איחוד וחלוקה**

הגשת מפה לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, לצורך פתיחת תיק אצל המודד המחוזי.

<b>6.13 היטל השבחה</b>
היטל השבחה יגבה כחוק

<b>6.14 תנאי לאיכלוס</b>
יש לסמן את גגות המבנים במגרש ב' בסימון יום/לילה

<b>6.15 הגבלת בניה לגובה</b>
<p>א. תנאי לאישור בניה מכוח תוכנית זו למבנים הגבוהים מ- 60 מ' מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית</p> <p>ב. תנאי להנפת מתקני עזר להקמת מבנים בתחומי התוכנית לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון והארה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>

<b>6.16 ניקוז</b>
<p>1. הניקוז יבוצע ע"פ הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות מתקני תברואה</p> <p>2. יותר מעבר של קווי ניקוז בין מגרש למגרש ובתוך המגרשים השונים</p> <p>3. יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למישנהו</p> <p>4. ינתן פתרון ניקוז ע"י חילחול לבורות המיועדים לכך.</p>

<b>6.17 כללי</b>
בהסכמה בין בעלי תאי שטח ב'ג', ניתן יהיה להוציא היתר בניה משותף לתאי השטח ב'ג', ולתכננם כמבנה אחד.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

### 7.2 מימוש התוכנית

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: <b>רויה/הספקת מים</b> <b>באר-יעקב בע"מ</b>	שם: <b>רויה אספקת מים</b> <b>באר יעקב בע"מ</b>	מגיש ויזם התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה: <b>נכסי אבות לוד</b> <b>בע"מ</b> <b>513311894</b>	שם: <b>נכסי אבות לוד בע"מ</b>	
מספר תאגיד:	תאריך:	תאגיד: <b>נכסי אבות לוד</b> <b>בע"מ</b> <b>513311894</b>	
תאריך:	חתימה: <b>מועצה מקומית</b> <b>באר-יעקב</b>	שם: <b>מועצה מקומית באר יעקב</b>	
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: <b>ע"י טלי כהנא</b>	שם: <b>כהנא אדריכלים</b> <b>ע"י טלי כהנא</b>	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה: <b>רויה/הספקת מים</b> <b>באר-יעקב בע"מ</b>	שם: <b>רויה אספקת מים</b> <b>באר יעקב בע"מ</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה: <b>נכסי אבות לוד</b> <b>בע"מ</b> <b>513311894</b>	שם: <b>נכסי אבות לוד בע"מ</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאריך:	תאגיד: <b>נכסי אבות לוד</b> <b>בע"מ</b> <b>513311894</b>	
תאריך:	חתימה:	שם: <b>שונים</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה: <b>מועצה מקומית</b> <b>באר-יעקב</b>	שם: <b>מועצה מקומית באר יעקב</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

עו"ס  
הע"מ  
הת"מ

## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה טלי כהנא (שם), מספר זהות 55481188, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ממ/מק/1492/8 ששמה מסחר ומגורים - השדרה המרכזית באר יעקב (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 36519.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

טלי כהנא

חתימת המצהיר

1.12.2011

תאריך

## הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מ/מ/מק/1492 / 8

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 05.01.2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוחל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/מחזורי (ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

04.12.2011

תאריך

מ. ג. 1066  
מזרז מדידות בע"מ  
טל. 03-7654095

חתימה

1066

מספר רשיון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד