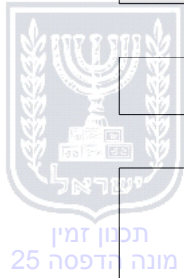


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0195404

ממ/ מק/ 1492 / 10 - מגורים ומסחר בבאר יעקב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יעוד המגרש במצב המאושר הוא מגורים ומסחר בגבולות מגרש בלתי רגולריים. מטרת התכנית היא לאפשר בניה בשני מבנים אחד למגורים והשני למסחר. לצורך שינוי גיאומטרית המגרש נעשו חילופי שטחים בין השטח ביעוד מגורים ומסחר לבין שטח ביעוד שצ"פ ע"י איחוד וחלוקה. התכנית בסמכות ועדה מקומית ומאפשרת ניווד שטחי מסחר למגורים, ללא תוספת שטח עיקרי כמו כן שינוי הוראות בינוי כמו תוספת 4 קומות מגורים נוספות מעל המותר. הרחבה נקודתית של רח' האלונים להסדרת תנועה סביב כיכר קיימת תוך שינוי הסדרי תנועה והוספת חלופה לצורך צומת מרומזר עתידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ממ/מק/1492 / 10 - מגורים ומסחר בבאר יעקב

ומספר התכנית

455-0195404

מספר התכנית

29.392 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

184331 קואורדינאטה X

649741 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השדירה המרכזית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	שד האלוניים		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4041	מוסדר	חלק	104, 117	122-123

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/ במ/ 1492	504 - 503 ,402 ,202

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /4 .2. הוראות תכנית תמא/4 /4 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
24/07/2001	3443	5006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/במ/1492 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/במ/1492



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	25/02/2019	נתן שלסינגר	14: 45 25/02/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	17/02/2019	דני בסנוסוף	20: 25 17/02/2019		לא
חניה	מנחה	1: 500	1	19/02/2019	אולגה צ'רנובסקי	20: 40 19/02/2019	נספח חניה ותנועה	לא
ניהול מי נגר	מנחה		8	26/05/2014	צוק שמעון	23: 50 26/05/2014	חו"ד הידרולוגית לניהול והחדרת מי נגר	כן
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	14/02/2019	פנינה רוזנברג	22: 36 14/02/2019		לא

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
	פרטי	צבי צרפתי		צבי צרפתי ובניו חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	mali- z@zarfat.co .il
	פרטי	צבי צרפתי		צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	mali- z@zarfat.co .il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי צרפתי		צבי צרפתי ובניו חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	mali-z@zarfat.co.il
פרטי	צבי צרפתי		צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	mali-z@zarfat.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	08-9282094	08-9785444	1	כפר יונה זבוטינסקי	באר יעקב	מועצה מקומית באר יעקב				בבעלות רשות מקומית
mali-z@zarfat.co.il	03-9660453	03-9673336	91	הרצל	ראשון לציון	צבי צרפתי ובניו חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ		צבי צרפתי		בעלים
mali-z@zarfat.co.il	03-9660453	03-9673336	91	הרצל	ראשון לציון	צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ		צבי צרפתי		בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
pnina-ro@smile.net.il		04-8666950	7	ביאליק	חיפה	פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	33168	פנינה רוזנברג	עורך ראשי	אדריכלית
gaby111@netvision.net.il	04-8378813	04-8371844	84	דרך הים	חיפה		33190	דני בסנוסוף	אדריכל	אדריכל הפרויקט
	077-3008497	077-3008498	26	הולצברג שמחה	ירושלים	חבי צ'רנובסקי יועצים בע"מ	71624	אולגה צ'רנובסקי	מהנדס	יועץ חניה
office@dnts.co.il	03-9522628	03-9523332	12	חומה	ראשון לציון		1234	נתן שלסינגר	מודד	
shimontsuk@gmail.com		04-8634132	16	הלפיד	פתח תקוה			צוק שמעון	יועץ	ניקוז

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

שינוי בהוראות הבניה ואופן מימושו במגרש 2001 ביעוד של אזור מסחרי משולב עם דיור מיוחד תוך חילופי שטחים בין מגרש 2001 והשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חילופי שטחים בין השטח ביעוד מגורים ומסחר לבין שטח ביעוד שצ"פ ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 62 א (א) (1) בחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה, תוך קביעת הוראות למתן אפשרות לניוד שטחי מסחר למגורים, ללא תוספת שטח עיקרי - לפי סעיף 62 א (א) (6) בחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי הוראות בינוי: בתא שטח 2001 תוספת 4 קומות מגורים נוספות מעל המותר תוך שינוי גובהו האבסולוטי של הבנין לפי הפרוט הבא ולפי סעיף 62 א (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

ג.1 מספר הקומות יהיה 24 קומות במקום 20 קומות ובנוסף חדר על הגג (שטח חדר על הגג עד 30 מ' ליחיד צמוד לדירה שמתחתיה) ומתקנים טכניים.

ג.2 גובהו של הבנין יהיה 158 מ' מעל פני הים במקום 133 מ'.

ד. שינוי קו בנין למרתף 0.0 מ' במקום 10.0 מ' לדרך מס' 3 לפי סעיף 62 א (א) (4) בחוק התכנון והבניה.

ה. הגדלת תכסית ל - 100% משטח התכנית למרתף בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34. כאשר מעל הקרקע התכסית תהיה 75% לפי סעיף 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה. תאום למעבר תשתיות עירוניות בתחום המגרש יבוצע עם מהנדס המועצה המקומית. יוגש פתרון להחדרת מי נגר ערוך ע"י מהנדס הידרולוגי.

ו. שינוי בתוואי זיקת הנאה בתחום מגרש 2001 ביעוד של אזור מסחרי משולב עם דיור מיוחד לפי סעיף 62 א (א) (19).

ח. הרחבת דרך להסדרת תנועה סביב כיכר קיימת לפי סעיף 62 א (א) (2) בחוק התכנון והבניה תוך שינוי הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה והוספת חלופה לצורך צומת מרומזר עתידי.

ט. הגדלת שטח מירבי של דירה מ - 60 מ"ר לשטח ממוצע של כ - 90 מ"ר.

י. ניוד של 5000 מ"ר ממסחר למגורים בהתאם לסעיף 62 א (א) 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3001
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	4001
דיוור מיוחד ומסחר	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיוור מיוחד ומסחר	2001
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3001
קו בנין עילי	דיוור מיוחד ומסחר	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד ומסחר	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3001

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי משולב עם דיוור מיוחד	10,005	34.04
דרך מאושרת	2,843	9.67
שטח ציבורי פתוח	16,544.3	56.29
סה"כ	29,392.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד ומסחר	9,963.85	33.90
דרך מאושרת	2,842.64	9.67
דרך מוצעת	41.19	0.14
שטח ציבורי פתוח	16,544.62	56.29
סה"כ	29,392.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ומסחר
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים יהיו בהתאם לתב"ע ממ/מב/1492.</p> <p>א. השימושים המותרים בדיוור מיוחד:</p> <p>א.1 מגורים</p> <p>א.2 חובת בניית מועדון דיירים בקומת הקרקע לשימוש דיירי הבניין בשטח של מינימום 100 מ"ר הכולל שירותים ומטבחון. השטח יהיה רכוש משותף.</p> <p>א.3 תותר בניית מחסנים דירתיים בקומת הקרקע ו/או בקומת הדירות בתנאי שהכניסות למחסנים אלה לא תהיינה ישירות מתוך הדירות, שטח של המחסן יהיה 5 מ"ר ליחיד.</p> <p>א.4 לובי כניסה לבנייני המגורים.</p> <p>א.5 כל השירותים הנלווים עפ"י פרוגרמה שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>א.6 האחוז המינימלי של גינון במגרש למגורים יהיה 25%.</p> <p>ב. השימושים המותרים במסחר:</p> <p>ב.1 חנויות מכל הסוגים כולל חנויות לממכר מזון</p> <p>ב.2 משרדים, מרפאות, קליניקות, מעבדות, מכונים רפואיים ובתי מרקחת. הקמת מכון רפואי תותנה באישור נספח סביבתי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב.3. שירותים בנקאיים, ופיננסיים, סוכנויות ביטוח וכד'</p> <p>ב.4 שירותי דלפק.</p> <p>ב.5 מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ב.6 אולמות מופעים וארועים מותנה באישור נספח סביבתי ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. במפלס תת קרקעי של המסחר:</p> <p>ג.1 מרתפי חניה, כולל כל השירותים הנלווים.</p> <p>ג.2 מחסנים ומרתפים מסחריים ושטחי אחסנה.</p> <p>ג.3 מתקנים הנדסיים, חדרי טרנספורמציה, חדרי מיזוג אויר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. בדיוור מיוחד- כל ההוראות כמופיע בתב"ע ממ/מב/1492 ובנוסף כמפורט להלן:</p> <p>א.1 תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה כחלק אורגני מאדריכלות הבנין.</p> <p>א.2 שטח המרפסות יהיה סך הכל 12 מ"ר כפול מספר הדירות שה"כ 2280 מ"ר. לא יותר שימוש בשטח המרפסות לשימוש עיקרי אחר. סגירת מרפסת בכל סוג של חומרי בנין תהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 16א בתקנות סטיה ניכרת.</p> <p>א.3 חדרים על גג המבנה בשטח של 30 מ"ר כ"א ובתנאי שהחדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד של הדירה מתחתיו.</p> <p>החדרים על הגג לא יחשבו במנין הקומות המותר.</p> <p>א.4 מספר הקומות המותר: 24 קומות מגורים מעל ק.כניסה, קומת חניה ושתי קומות מרתף + קומות טכניות על הגג.</p> <p>א.5 גובה מבני המגורים עד 158 מ' מעל פני הים.</p> <p>א.6 בדירות הגג תותר בניית פרגולות עד 50% משטח מרפסת הגג.</p> <p>א.7 שטחי השירות יהיו 35 מ"ר לכל יחיד ואליהם יתווסף שטח ממ"ד לכל יחיד עפ"י תקנות התגוננות האזרחית</p>

4.1	דיוור מיוחד ומסחר
	<p>א. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ' א. המרחק בין 2 המבנים במגרש לא יפחת מ - 8 מ'</p> <p>ב. במסחר:</p> <p>1. תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה המסחרי, אשר יוסתרו ויהיו חלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי. 2. למבנה יתוכננו ממ"מים לפי תקן הג"א. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי השירות המותרים עפ"י טבלה 5 בהוראות אלה. 3. מספר הקומות במבנה המסחרי יהיה 3 קומות מעלה - 0.00 + 4 קומות תת קרקעיות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גנים, חורשות, שדרות וכד' ב. כיכרות, רחבות ושבילי הולכי רגל ג. מתקנים הנדסיים כמו: חדרי טרנספורמציה, מתקני בזק, מתקני חשמל ותקשורת עד 100 מ"ר. ד. מגרשי ומתקני משחקים, מגרשי ומתקני ספורט ובתנאי של מיגון מגרשי הספורט בקטע הצמוד למגורים לשביעות רצון מהנדס המועצה והתקנת תאורה שלא תסנוור את השכנים. הכ עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ה. מתקני חלוקת דואר עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	במסגרת התכנית מוצעת הרחבת דרך להסדרת תנועה סביב כיכר קיימת תוך שינוי הסדרי תנועה באישור משרד התחבורה. כמו כן הוכנה חלופה תכנון לצורך צומת מרומזר עתידי.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(8) 5	5		(7) 5	(6) 4	(5) 24	(4) 85	190	(3) 75	357	35705	8000	(2) 9025	(1) 18680	2001	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר		
(12) 10	5		5	(6) 4	3	(11) 15.5		(10) 75	229	22877	13000	(9) 4959	4918	2001	מסחר	דיר מיוחד ומסחר		
									563	56302	21000	13984	21318	10005	2001	>סך הכל<	דיר מיוחד ומסחר	



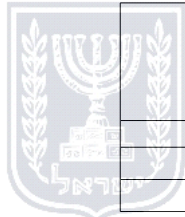
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	מ"ר	שימוש	יעוד
2280	2001	דיר מיוחד	דיר מיוחד ומסחר
	2001	מסחר	דיר מיוחד ומסחר
	2001	<סך הכל>	דיר מיוחד ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: תותר העברת שטחי שירות מהמסחר לטובת המגורים בהיקף המתאים להעברת שטחים עיקריים מהמסחר למגורים ותובטח גמישות של העברת שטחי שירות בהיקף של עד 10% משטח השירות מהמסחר לטובת המגורים.

הערה 2: תא שטח 2001 כפוף למגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לפי תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון. ראה סעיף 6.11

הערה 3: השימוש במרתפים מותר עפ"י היעודים. עפ"י סעיף 30 הערה 1 בהוראות תכנית מאושרת ממ/במ/1492 מותר יהיה במקרה הצורך להמיר חלק משטחי השירות לשטחים עיקריים לצורך אותם השימושים.

הערה 4: השטחים העיקריים המיועדים למרפסות יהיו אך ורק לגזוזטראות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל ניוד של 5000 מ"ר משטחי המסחר המאושרים.

בנוסף תותר בניה של חדרים על הגג בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהנ"ל יהווה חלק אינטגרלי של הדירה מתחתיו.

(2) שטח השירות נקבע לפי 35 מ"ר ליח"ד ובנוסף 12.5 מ"ר ברוטו לממ"ד לכל יח"ד.

(3) תכסית תת קרקעית - כפוף לעמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34.

(4) הגובה נמדד ממפלס ה - 0.00 = +73.00

(5) 24 קומות ומעל חדר על הגג שלא נספר במנין הקומות.

(6) תותר בניה של עד 4 קומות מרתפים לצורך עמידה בתיקני החניה.

(7) לכיוון השצ"פ.

(8) למרפסות - 2 מ' לפי התשריט.

(9) בנוסף יותרו שטחי ממ"מים לפי תקן הג"א.

(10) תכסית תת קרקעית - כפוף לעמידה בהוראות תמ"א 4/ב/34.

(11) הגובה נמדד ממפלס רצפת קומת המסחר ה - 0.00 שהוא +73.00.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

(12) 5 מ' לכיוון רח' הברוש לפי התשריט, 10 מ' לכיוון שד' האלונים לפי התשריט, 7 מ' נקודתית לפי התשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

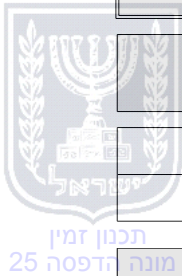
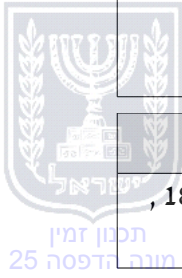


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>א. מפלס ה - 0.00 של המבנינים יהיה עפ"י תכנית הבינוי ב. רשאית הועדה לאשר סטיה של עד 1 מ' מגובה ה 0.00 ובגובה המבנה המופיע בנספח הבינוי בהתאם לשיקוליה התכנוניים.</p>	
<p>6.2 חניה</p> <p>תקן החניה יהיה כדלקמן:</p> <p>א. לכל יח"ד בשטח עד 65 מ"ר עיקרי - מקום חניה אחד. ב. לכל יח"ד בשטח בין 65 מ"ר לבין 85 מ"ר עיקרי - 1.25 מקומות חניה. ג. לכל יח"ד בשטח בין 85 מ"ר לבין 120 מ"ר עיקרי - 1.5 מקומות חניה. ד. לכל יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר עיקרי - 2 מקומות חניה. ה. לפחות 1/3 מהחניות למגורים יהיו במרתף. ו. תקן החניה לשטחי המסחר יהיו לפי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. ז. לא תותר חפיפה בחניות בין יעודי הקרקע השונים. ח. תותר בניה של עד 4 קומות מרתפים לצורך עמידה בתיקני החניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. הוצאות הכנת התכנית לרבות רישומה יהיו על חשבון הזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה. ב. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור במגרש 2001 עפ"י המסומן בתשריט התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>א. הניקוז יבוצע עפ"י הוראות משרד הבריאות ולפי הוראות מתקני תברואה. ב. יותר מעבר של קווי ניקוז בין תא שטח אחד לתא שטח אחר ובתוך תאי השטח. ג. יותר ניקוז של הגר העילי בין תא שטח למישנהו. ד. יינתן פתרון ניקוז ע"י חילחול לבורות המיועדים לכך.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הגשת תכנית לצורכי רישום מאושרת ע"י הוועדה המקומית לצורך פתיחת תיק אצל המודד המחוזי. ב. הגשת תכנית בינוי, פיתוח ותנועה בקני"מ 1:250 לאישור מהנדס הועדה המקומית. כולל תכנון שטחי הדרך, מפרצי החניה, המדרכות, השטח המגונן. ג. לא יינתן היתר בניה אלא אם הובטח להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית הגשת תכניות לביצוע תשתיות ציבוריות בתחום תכנית זו ובכללן תכניות לביצוע מערכת הכבישים והביוב. ד. בשטח מסחרי: לא יינתן היתר בניה אלא עד שיוגש ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תאור מפורט של הפעילות, מערך התשתיות, מתקנים הנדסיים ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה. יובטחו פתרונות הכוללים הפרדת כניסות בין מגורים לבין מסחר, סילוק פסולת וביוב לשטחי המסחר ולשטחי המגורים.</p>	<p>6.5</p>

6.6	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>א. יש לסמן את גגות הבנינים בתא שטח 2001 בסימון יום/לילה.</p> <p>ב. פיתוח ע"י יזם התכנית של שטחי הדרך, מפרצי החניה, המדרכות השטח המגונן בתאום מול מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תעודת גמר תינתן בהשלמת ביצוע כל המטלות הציבוריות.</p>
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>
6.8	סטיה ניכרת
	<p>כל תוספת יח"ד, תוספת קומה, תוספת גובה, שינוי קווי בנין בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת.</p>
6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון.</p> <p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה ומן ההגבלות החלות על האיזור בגין נתיבי טיסה קיימים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות תעופה אזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>
6.10	הריסות ופינויים
	<p>המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפונו ויהרסו לפי לוי"ז שיאושר ע"י מהנדס הועדה.</p>
6.11	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ייגבה כחוק בהתאם לתוספת השלישית.</p>



7.	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>ל.ר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל.ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	ל.ר						
7.2	מימוש התכנית						
	10 שנים						

תכנית: 455-0195404 - ממ/מק/1492 / 10 - מגורים ומסחר בבאר יעקב - טבלאות הקצאה בהסכמת בעלים פברואר 2019

מזב יוצא		מזב נכס							נתוני המקרקעין							
תאריך התימת הבעלים	התימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	הקלים במגרש באחוזים	שטח המוקצה במ"ר	מס' המגרש המוקצה ארעי	מס' מגרש התמורה	יעוד החלקה לפי מכ"מ/מ"א/492	החלקים ביחסות ב-%	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' תעודת זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הרשום במ"ר	מס' חלקה	מס' גוש
		ד"ר מיוחד ומסחר		9,963		2001	אזור מסחרי משולב עם ד"ר מוגן	100%		511002248		צפי צרפתי ובנין חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ	10,005	9,996	104	4041
		שצ"פ		16,545		3001	שצ"פ	100%		510692510		צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ	16,544	16,528	117	4041
		ד"ר מאושרת		2,884		1001	ד"ר מאושרת	100%		500225305		מועצה מקומית באר יעקב	1,944		122	4041
		ד"ר מאושרת		29,392			ד"ר מאושרת	100%		500225305		מועצה מקומית באר יעקב	899		123	4041
				29,392								מועצה מקומית באר יעקב	29,392			סה"כ

צבי צרפתי ובנין חברה לבנין וקבלנות (1983) בע"מ
511002248 ת.פ.
צרפתי צבי ושות' חברה לבנין וקבלנות בע"מ
510692510 ת.פ.
ד"ר מאושרת צועיקה מקומית באר יעקב

נתן שלקטור - מודד מוסמך
1234
שלקטור מרדכי
רח' יהודה 7, ראש לציון
תל. 03-9522628-66

17.2.2019
תאריך
17.2.2019
תאריך
מודד מוסמך - נתן שלקטור
שם עורך הטבלה
חתימה

