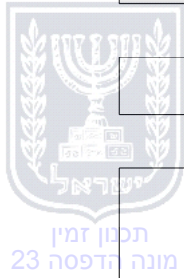


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 455-0272971**

**מק/1455/1 האיריס 30**



<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי מצפה אפק</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה כולה מותרת בניה של 4 יח"ד. מחצית החלקה הדרומית, תא שטח 61B, שייכת ליורשי משפחת דיין כ-6 אחים נתמכי סעד וחלקם מוגבלי ראייה כבדים. תב"ע זו באה לאפשר הקמת מתחם דיור מנימליסטי ל 5 בני המשפחה לצורך שיקומם. זכויות הבניה ישארו ללא שינוי והבניה תהיה בעלת אופי המתאים לסביבה. בעבר הופקעה רצועת שטח בדופן המזרחית של החלקה לצורך דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מק/1455 האיריס 30

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

455-0272971

מספר התכנית

1.721 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	185075
קואורדינאטה Y	649850

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות: באר יעקב

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר יעקב	האיריס	30	
באר יעקב	החצב		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3832	מוסדר	חלק		72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/1002א'	55

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/05/1989	2814	3654	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004/2. הוראות תכנית ממ/10004/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10004/2
08/12/1988		3599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/1002/ א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/1002/א
01/08/1985		3233	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1008. הוראות תכנית ממ/1008 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1008
03/06/1982		2820	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/825. הוראות תכנית ממ/825 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/825
27/10/1985		3263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1455. הוראות תכנית ממ/1455 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1455



**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				גדעון גררה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון גררה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		20/11/2014	גדעון גררה	19/12/2016	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		28/06/2016	גדעון גררה	19/12/2016		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	רוזינה דבש			באר יעקב	האיריס	30	000-0000000	00-0000000	
	פרטי	עמוס דיין			באר יעקב	האיריס	30	050-5205475	00-0000000	
	פרטי	רחמים דיין			באר יעקב	האיריס	30	052-5489199	00-0000000	
	פרטי	שלום דיין			באר יעקב	האיריס	30	000-0000000	000-0000000	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוזינה דבש			באר יעקב	האיריס	30	000-0000000	00-0000000	
פרטי	עמוס דיין			באר יעקב	האיריס	30	050-5205475	00-0000000	
פרטי	רחמים דיין			באר יעקב	האיריס	30	052-5489199	00-0000000	
פרטי	שלום דיין			באר יעקב	האיריס	30	000-0000000	000-0000000	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-7632000	03-7632132	
חוכר	רוזינה דבש			באר יעקב	האיריס	30	000-0000000	00-0000000	
חוכר	עמוס דיין			באר יעקב	האיריס	30	050-5205475	00-0000000	
חוכר	רחמים דיין			באר יעקב	האיריס	30	052-5489199	00-0000000	
חוכר	שלום דיין			באר יעקב	האיריס	30	000-0000000	000-0000000	

(1) כתובת: קרית הממשלה ת"א.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גררה	36009	גררה גדעון אדריכלים ומהנדסי בניין	באר יעקב	(1)		08-9257532	08-9242639	g- gerera@beze qint.net

(1) כתובת: מושב נווה דורון, באר יעקב מיקוד 7121.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

בתא שטח 61B שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)4  
בתא שטח 61B הוספת מספר יח"ד בחלקה, ללא שינוי שטח עיקרי בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)8  
בתא שטח 61B הגדלת תכסית הבניה, ללא שינוי שטח עיקרי בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)9  
בתא שטח 61B זיקת הנאה לתשתיות בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)9  
בתא שטח 61B תוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

בתא שטח 61B שינוי קו בניין אחורי מ-5.00 ל-4.50 בצד הדרומי-מזרחי של החלקה  
בתא שטח 61B שינוי קו בניין צד מ-3.00 ל-2.70 בצד הדרומי-מזרחי של החלקה  
בתא שטח 61B הוספת 3 יח"ד בצד הדרומי-מזרחי של החלקה ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המותרים  
בתא שטח 61B הגדלת תכסית הבניה מ-30% ל-45%.  
בתא שטח 61B זיקת הנאה לתשתיות בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)9  
בתא שטח 61B תוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.721



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

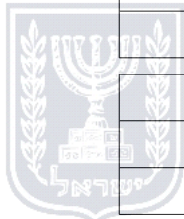
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת יח"ד רק בצד הדרומי של החלקה (תא שטח 61B)	7		+3	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,032.6			1,032.6	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	61A, 61B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	61B
מבנה להריסה	מגורים ב'	61B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,721	100
סה"כ	1,721	100

##### מצב מוצע

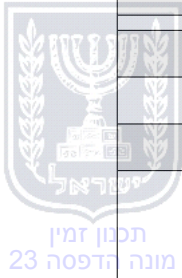
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,723.27	100
סה"כ	1,723.27	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים וכל השימושים המותרים עפ"י ממ/825
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זכויות בניה מאושרות</b>
	על תכנית זו יחולו הוראות ממ/1002א' (בתוספת 6% הקלה, עפ"י תוכנית אשר פורסמה לפני אוגוסט 89)



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
ציד-ימני	מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני	ציד-ימני
ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי	ציד-שמאלי
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי	אחורי
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי	קדמי
5 (6)	2	9.5	2	30	(3)		(2) 54	(1) 516.3	860.5	61A	מגורים ב'
5 (6)	2	9.5	5	45	(3)		(2) 54	(1) 516.3	860.5	61B	מגורים ב'

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:

ללא שינוי בזכויות הבניה, עפ"י תבי"ע מאושרת ממ/1002/א, כולל 6% הקלה עפ"י המותרים מתבעות קודמות.

לא תורשה הקלה נוספת בקווי הבניין.

שטח יחידה מינימלי - 80 מ"ר (שטח עיקרי+שטח ממ"ד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל 6% הקלה עפ"י המותרים מתבעות קודמות לכל יח"ד בתא שטח.

(2) סה"כ שטח חניות מקורות לכל תא שטח - 30 מ"ר

סה"כ שטח מחסן בכל תא שטח - 24 מ"ר

תוספת שטח ממ"ד ע"פ דין.

(3) מרתף בקונטור קומת הקרקע.

(4) מגבול תא שטח 61B.

(5) לפי מצב קיים עפ"י תבע ממ/1455. כל תוספת בניה ו/או בניה חדשה לפי ממ/1002/א'.

(6) לפי מצב קיים עפ"י תבע ממ/1455. כל תוספת בניה ו/או בניה חדשה קו בנין 5.0 מ'.

(7) מגבול תא שטח 61A.

(8) קו בניין אחורי בקטע דרום-מזרח יהיה 3.0 כמסומן בנספח בינוי המחייב לעניין קווי הבניין.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

א. בכפוף להוראות הקיימות בתב"עות החלות על השטח.  
 ב. הריסת כל בניה ללא היתר לרבות גדרות בתחום החלקה. הריסת כל בניה חורגת לרבות גדרות על חלקה 237 וחלקה 132 כתנאי למתן היתר בניה.

**6.2 חניה**

חניה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

**6.3 זיקת הנאה**

זיקת הנאה לטובת מעבר תשתיות.

**6.4 היטל השבחה**

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

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

עד 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23