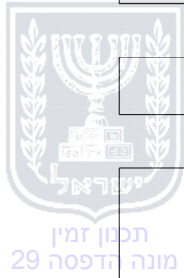


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0417360

איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 562,563 בגוש 4040 בבאר יעקב.



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
	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

שתי חלקות אלו - 562-563 בגוש 4040, שייכות לאותם בעלים. בתכנית זו מבוצע איחוד של שתי החלקות וחלוקה מחדש כפי דרישות הבעלים. היות והבעלים רוצים לתכנן על חלקה 562 מבנה גדול יותר, ועל חלקה 563 מבנה קטן יותר. כמו כן, במקש הבעלים להגדיל זכויות בניה בחלקה 562 בלבד והגדלת תכסית בשתי החלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה מחדש של חלקות 562,563 בגוש 4040 בבאר יעקב.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

455-0417360

מספר התכנית

1.153 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג 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	184400
קואורדינאטה Y	649250

1.5.2 תיאור מקום

בישוב באר יעקב, שכונת המושבה במרכז הישוב.
שכונה בה אופי הבתים דו-משפחתי, קוטגי מעל קומת מרתף.

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	דרך חיים	8	ב'
באר יעקב	דרך חיים	8	א'
באר יעקב	דרך חיים	6	ב'
באר יעקב	דרך חיים	6	א'

שכונה באר יעקב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4040	מוסדר	חלק	562-563	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
13 - 12	ממ/מק/ 1537

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
07/01/1982		2776	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1132. הוראות תכנית ממ/1132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1132
03/06/1982		2820	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/825. הוראות תכנית ממ/825 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/825
08/09/2003	4062	5223	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/מק/1537 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/מק/1537



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				צלי בצלאל צירט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		צלי בצלאל צירט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	24/07/2017	צלי בצלאל צירט	24/12/2017		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 100	1	26/02/2018	צלי בצלאל צירט	26/02/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	26/06/2016	צלי בצלאל צירט	11/03/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/04/2016	צלי בצלאל צירט	24/12/2017		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	צפריר ים			תל אביב- יפו	עמק ברכה	32 א	050-5280572		zafiriyam@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צפריר ים			תל אביב- יפו	עמק ברכה	32 א	050-5280572		zafiriyam@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		צפריר ים			תל אביב- יפו	עמק ברכה	32 א	050-5280572		zafiriyam@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צלי בצלאל צירט	113826		באר יעקב	דרך חיים	14 ב	054-8004555	08-8556616	tsaly@live.com
מודד	מודד	חאלד עזאם	730	חאלד עזאם מדידות	טייבה	(1)		050-5239788		azam_khaled@yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ותוספת שטח עיקרי בחלקה 562 בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א) 5.
- שינוי וקביעת קו בניין קדמי מ-9 מ' ל-7 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- שינוי וקביעת קו בניין צד שמאל בחלקה 563 מ-3 מ' ל-2.7 מ' לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
- הגדלת זכויות בחלקה 562 בלבד לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
- הגדלת תכסית ב-6% לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9. מ-30% ל-36% בכל אחת מהחלקות.

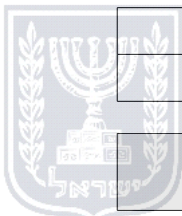


תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,153.46	100
סה"כ	1,153.46	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,153.49	מגורים ב'
100	1,153.49	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
א. כל יחידת דיור תהיה למגורים ב' בלבד. ב. מרתף יהיה כולו בתחום קונטור קומת הקרקע.	
הוראות	4.1.2
מרתפים	א
1. לא תותר כניסה חיצונית למרתף. 2. גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. 3. גובה חלונות המרתף לא יעלה על 60 ס"מ ובצמוד לתקרת המרתף. 4. ימצא כולו בתחום קונטור קומת הקרקע.	
חניה	ב
שערי כניסה לחניה יפתחו כלפי החצר פנימה או בגרירה על דופן פנימי של המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 7	7	(4) 3	(4) 3	1	2	2	(3) 36	(2)		(1) 25	418.08	624	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4) 7	7	(4) 2.7	(4) 3	1	2	2	(5) 36	(2)		(1) 25	319.8	533	2	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל ממ"ד.
- (2) המרתף בהתאם לתכנית ממ/10004/2.
- (3) שטח התכסית המחושב הוא 224.64 מ"ר.
- (4) קו בניין לחניה מקורה 0.
- (5) שטח התכסית המחושב הוא 191.88 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תצ"ר לאישור הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 שמירה על עצים בוגרים

שמירה על עצים בוגרים ע"פ הנחיות לשכת התכנון.

6.4 חניה

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה,

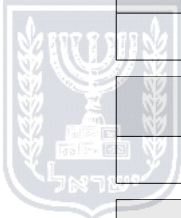
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 10 שנים לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29