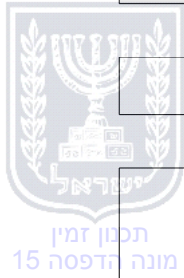


הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0473116

ממ/מק/6/1479 - שינוי לתכנית ממ/1479 תוספת יח"ד ושינוי בינוי



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית הינה שינוי בקווי בניין אחורי לחלקות 437,438 ל-3.0 מ' במקום 5.0 מ' וקו בניין צידי לחלקות ל-3.5 מ' במקום 4.0 מ' (בהתאם לסעיף בחוק א62(א) סעיף קטן 4). לצורך הגדלת כמות יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד ללא תוספת שטחי בניה (בהתאם לסעיף בחוק א62(א) סעיף קטן 8). מתן פתרון תכנוני למגרשים, הגדלת מרתף בקונטור הקומה שמעליו בהתאם לתוכנית ממ/10004/2 והגדלת שטחי בניה ב-7% בהתאם לסעיף בחוק א62(א)(16)(א)(2) והגדלת תכסית הבניה ל 40% (בהתאם לסעיף בחוק א62(א) סעיף קטן 9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ממ/מק/6/1479 - שינוי לתכנית ממ/1479 תוספת יח"ד

ושינוי בינוי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

455-0473116

מספר התכנית

0.942 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

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	184225
קואורדינאטה Y	649250

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	17	דרך חיים	באר יעקב
	9	צוקית	באר יעקב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4040	מוסדר	חלק	437-438	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10004 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 ממשיכות לחול.	3193		03/05/1985
ממ/ 10004 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 ממשיכות לחול.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 10006	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10006. הוראות תכנית ממ/ 10006 תחולנה על תכנית זו.	3487		23/09/1987
ממ/ 10008	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 10008 ממשיכות לחול.	3574		31/07/1988
ממ/ 1479	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1479 ממשיכות לחול.	4266	962	11/12/1994
ממ/ 825	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 825. הוראות תכנית ממ/ 825 תחולנה על תכנית זו.	2820		03/06/1982
ממ/ 825 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 825 / א. הוראות תכנית ממ/ 825 / א תחולנה על תכנית זו.	3031		01/03/1984

הערה לטבלה:

שינוי לבינוי ב/ממ/1479/77

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
זכויות בניה מאושרות	רקע			17/06/2018	גדעון גררה	17/06/2018		לא
בינוי	רקע	1: 250		19/10/2016	גדעון גררה	15/10/2018		לא
תנועה	מחייב	1: 100	1	25/07/2017	גדעון גררה	15/10/2018	נספח תנועה ע"י יועץ תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		19/10/2016	גדעון גררה	15/10/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שמעון אליאסי			באר יעקב	החרמון	38	054-7976793		shimi.eliasi@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון אליאסי			באר יעקב	החרמון	38	054-7976793		shimi.eliasi@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעון אליאסי			באר יעקב	החרמון	38	054-7976793		shimi.eliasi@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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



מונה הדפסה 15



מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בינוי, תוספת יחידת דיור בכל מגרש תוך שינוי בקווי בניין והגדלת שטח הבניה - שטח עיקרי, הגדלת תכסית הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין אחורי לחלקות 437,438, בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4 הגדלת מספר יחיד' , ללא תוספת שטחי בניה, בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8 הגדלת שטחי בניה , בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2) הגדלת תכסית הבניה, בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	437, 438

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	942	100
סה"כ	942	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	942.05	100
סה"כ	942.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בכל מגרש יבנו 2 יח"ד עם קיר משותף. יותר 2 קומות מעל הקרקע + מרתף. לכל יח"ד יוסדרו 2 חניות בהתאם לחוק. יותר לבנות גג בטון או רעפים לשיקולו של המתכנן, גובה גג לא יעלה על 9.50 מ'. מרתפים בהתאם לתוכנית ממ/10004/2	
קווי בנין	ב
קו בניין אחורי לחלקות 438,437 3.00 מ', קו בניין צד 3.5 מ'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי		
				מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות		שרות					
3 (3)	3	3	3.5	2	9.5	2	40	(2)	36 (1)	294.5	400	475	437	מגורים אי'
3 (3)	3	3	3.5	2	9.5	2	40	(2)	36 (1)	289.54	400	467	438	מגורים אי'

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) 18 מ"ר לכל יח"ד עבור סככת חניה לא כולל ממ"ד.

(2) מרתף בהתאם לתכנית ממ/10004/2.

(3) קווי הבניה לחזית הם 3.0 מ' לדרך משולבת. כניסות לרכבים יהיו מהדרך המשולבת בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה התקנת מערכת ביוב באשור המועצה המקומית באר-יעקב

6.3

הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.4

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

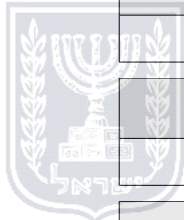
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ל.ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15