

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0666693

ממ/מק/3/1007 - שינוי בינוי וקווי בניה, ז'בוטינסקי 27 באר-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

- שינוי נקודתי בקו בניין קידמי בהתאם למבנה קיים מתקופת מלחמת השחרור לצורך הסדרתו ככל שהמבנה קיים.
- העברת יתרת זכויות בנייה ממבנה מגורים קיים מתקופת מלחמת השחרור ליחידת דיור שנייה בנחלה.
- הפרדת יחידת הדיור השנייה (הינה דירת הקשיש ע"פ תב"ע מאושרת מ/מ/1007) מהצמדות למבנה הקיים בהמלצת מהנדס קונסטרוקטור, שלא להצמד ולא לחפור בסמוך עבור יסודות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ממ/מק/3/1007 - שינוי בינוי וקווי בניה, ז'בוטינסקי 27 באר-יעקב.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

455-0666693 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 10.056 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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	185675
קואורדינאטה Y	649225

### 1.5.2 תיאור מקום

איזור המאופיין בבנייה צמודת קרקע ומחולק לנחלות ומשקים חקלאיים.

### 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	ז'בוטינסקי	27	

שכונה נווה דורון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4351	מוסדר	חלק		5-6, 17, 26

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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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 מ/מ/10004.2. הוראות תכנית מ/מ/10004.2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/10004 /2
05/11/1987		3496	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/1007 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/1007
28/01/2002	1246	5049	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/1516. הוראות תכנית מ/מ/1516 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/1516
03/06/1982		2820	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/825. הוראות תכנית מ/מ/825 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/825
01/03/1984		3031	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/825/א. הוראות תכנית מ/מ/825/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/825 /א
24/03/2010	2405	6073	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/1516.2. הוראות תכנית מ/מ/1516.2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/1516 /2
04/12/1969		1584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/4/436 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/436 /4
21/03/2005	2088	5381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/מק/1012. הוראות תכנית מ/מ/מק/1012 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/מק/1012 /1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תגפ/ 436	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תגפ/ 436. הוראות תכנית תגפ/ 436 תחולנה על תכנית זו.	0		07/01/1954



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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: 500	1		צלי בצלאל צירט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 100	1	09/12/2018	צלי בצלאל צירט	22: 35 09/12/2018		לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	10/02/2019	צלי בצלאל צירט	15: 28 10/02/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 100	1	09/12/2018	צלי בצלאל צירט	22: 34 09/12/2018		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 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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	יעקב מזרחי			באר יעקב	ז'בוטינסקי	27	050-9012954		kobi9012954@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב מזרחי			באר יעקב	ז'בוטינסקי	27	050-9012954		kobi9012954@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקב מזרחי			באר יעקב	ז'בוטינסקי	27	050-9012954		kobi9012954@walla.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	08-8556616		tsaly@live.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עזאם חאלד	730	חאלד עזאם מדידות	טייבה	(1)		050-5239788		azam_khaled @yahoo.com

(1) כתובת : ת.ד. 464.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 הוראות בדבר עיצוב או בינוי וקווי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי בקו בניין קידמי מ-7 מ' ל-0 מ' לבינוי קיים ככל שהמבנה קיים.  
לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

2. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.

מצב מאושר: במבנה 1 - 220 מ"ר שטח עיקרי ו-27.5 מ"ר שטחי שירות.

במבנה 2 - 55 מ"ר שטח עיקרי ו-12.5 מ"ר שטחי שירות.

מצב מוצע: במבנה 1 - 120.16 מ"ר שטח עיקרי ו-12.5 מ"ר שטחי שירות.

במבנה 2 - 154.84 מ"ר שטח עיקרי ו-27.5 מ"ר שטחי שירות.

3. הפרדת המבנים בשינוי מהוראות התכנית המחייבים מבנים צמודים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,977.95	29.61
קרקע חקלאית	7,078.58	70.39
סה"כ	10,056.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



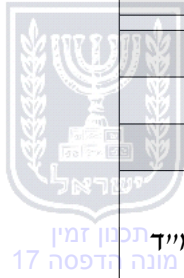
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי תב"ע 825 : מגורים, משרד או סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר בבנין.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. ניתן לבנות על המגרש 2 מבנים נפרדים עבור 2 יח"ד בשטח מינימאלי של 100 מ"ר כולל ממ"ד ליח"ד.</p> <p>2. מרחק בין בניינים יהיה 6 מ' מינימום.</p> <p>3. תותר תוספת בניה למבנה מס' 1 הקיים בחזית המגרש בתנאי הריסת החלק הקידמי החורג מקו בנין קידמי.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בכפוף לתכנית מ/מ/1007
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	בכפוף לתכנית מ/מ/825



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
7 (4)	0	3	3	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	2	(2)		45 (1)	275	3000	10056	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי

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) ע"פ תכנית מ/מ/1007 סככת חניה עד 30 מ"ר, מחסן ביתי 15 מ"ר, לא כולל ממ"ד..
- (2) ע"פ תכנית מ/מ/10004/2.
- (3) מסי קומות: 1 או קוטג'.
- (4) קו הבנין בפועל למבנה מסי 01 הקיים בחזית המגרש יהיה 0. ככל שיהרס המבנה יהיה קו הבנין 7 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הוראות בינוי

1. מרחק בין מבנה חקלאי קיים המשמש לאחסנה וקירור לבין מבנה מגורים יהיה מינימום 6 מ'. ע"פ משרד החקלאות מבנה זה יכול שיהיה בסמוך למגורים ובתנאי שיישמר מרחק בהתאם למגבלות הרעש.
2. כל מבנה חקלאי עתידי בסמוך לקו בניין אחורי של תא שטח 1 יהיה במרחק עפ"י הנחיות משרד החקלאות ובהתאם לנספח מרחקי הצבה שבתכנית מ/מ/1007.

### 6.2

#### קווי בנין

- ע"פ תכנית מ/מ/1007
- מבנה מגורים - חזיתי: 7, צדדי: 3
- מקלט משותף - חזיתי: 7, צדדי: 0 (בהסכמת שכן)
- סככה לרכב - חזיתי: 2, צדדי: 0
- מבנה חקלאי - חזיתי: 25, צדדי: 3 או 0 (בהסכמת השכן).
- המרחק מבית מגורים באישור משרד החקלאות.

### 6.3

#### חניה

תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.

### 6.4

#### תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי להגשת היתר בניה יהיה הצגת תכנית בינוי כחלק מתכנית ההגשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה.
- היתר בניה תנתן ע"פ תכנית זו וע"פ תכנית מ/מ/1516/2.
- הצגת נגישות לרכב לכל יחידות הדיור במגרש.

### 6.5

#### היטל השבחה

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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית 10 שנים מקבלת תוקף.