

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0991315

מק/1701-תוספת שטחי בניה דרך חיים 11 באר יעקב.

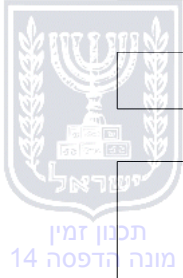
מחוז

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

הוספת יח"ד כהשלמה ל- שתי יח"ד ע"פ סעיף בחוק : 62א(א)(9)א).
מדובר במגרש ריק, עליו מתוכננת בניה חדשה עם 2 יח"ד במקום אחת לפי התכנית הראשית.
התכנית מבקשת תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע בגודל של 7% מגודל המגרש או 50 מ"ר (הגדול מבניהם)
ע"פ סעיף בחוק : 62א(א)(16)א)(2).
הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע, בהתאם לתכנית ממ/2/10004 (ע"פ סעיף 62א(א)(15)).
הגדלת תכסית הקרקע ל- 36% ע"פ סעיף 62א(א)(9).
הקטנת קווי בנין צד (מזרחי ומערבי) ל- 3 מטר ע"פ סעיף : 62א(א)(4).
דברי ההסבר הנ"ל אין בהם יותר מאשר הבהרת מצב הדברים והם אינם מחייבים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מק/1701-תוספת שטחי בניה דרך חיים 11 באר יעקב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 455-0991315

שטח התכנית 1.2
0.566 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	184275
קואורדינאטה Y	649250

1.5.2 תיאור מקום

חלקה מספר: 431 בגוש: 4040 ברחוב דרך חיים בבאר יעקב.

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	11	1

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4040	מוסדר	חלק	431	

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/ 1479	77

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193			03/05/1985
ממ/ 10004 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 2. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 2 תחולנה על תכנית זו.	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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10008. הוראות תכנית ממ/ 10008 תחולנה על תכנית זו.	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
455-0557835	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 455-0557835. הוראות תכנית 455-0557835 תחולנה על תכנית זו.	9587	5776		04/05/2021

הערה לטבלה:

שינוי לבינוי ב/ממ/1479/77



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר משורר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר משורר		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 48 10/02/2022	תמיר משורר	10/02/2022	1		מחייב חלקית	בינוי
כן	זכויות בניה מאושרות	11: 54 22/02/2022	תמיר משורר	22/02/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 46 10/02/2022	תמיר משורר	10/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	שירי אדר			תל אביב- יפו	המליץ	5 א	03-9515318	03-9412077	galitlavi6@gmail.com
	פרטי	גלית אלימלך (1)			ראשון לציון		20	03-9515318	03-9412077	galitlavi6@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האלתית 20 ראשון לציון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שירי אדר			תל אביב- יפו	המליץ	5 א	03-9515318	03-9412077	shishie@gmail.com
פרטי	גלית אלימלך			ראשון לציון	האילתית	20			galitlavi6@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	בעלת הקרקע	שירי אדר			תל אביב- יפו	המליץ	5 א	03-9515318	03-9412077	galitlavi6@gmail.com
בעלים	בעלת הקרקע	גלית אלימלך			ראשון לציון	האילתית	20			

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	תמיר משורר	106901	תמיר משורר - אדריכל	באר יעקב	ז'בוטינסקי	53	077-9300015	077-9300015	teamarc68@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יגאל גדסי	619	גדסי יגאל מודד מוסמך	ראשון לציון	(1)	10	03-9615292	03-9522951	gadas@bezeq int.net

(1) כתובת: שלמה המלך 10 ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

1. הוספת יח"ד כהשלמה לשתי יח"ד.
2. הגדלת שטח עיקרי מעל הקרקע.
3. הגדלת תכסית הקרקע ל-36%.
4. שינוי קווי בנין צד.
5. הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת יח"ד כהשלמה ל- שתי יח"ד ע"פ סעיף בחוק : 62א(א)(9)(א).
- תוספת שטחים עיקריים מעל הקרקע בגודל של עד 7% מגודל המגרש או 50 מ"ר (הגדול מבניהם) ע"פ סעיף בחוק : 62א(א)(16)(א)(2) סך הכל תוספת שטח עיקרי מבוקש : 50 מ"ר.
- הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע בהתאם לתכנית ממ/10004/2. (ע"פ סעיף 62א(א)(15)).
- הגדלת תכסית הקרקע ל- 36% ע"פ סעיף 62א(א)(9).
- הקטנת קווי בנין צד (מערבי ומזרחי) ל- 3 מטר ע"פ סעיף בחוק : 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	1

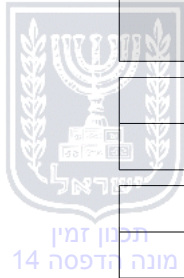
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	566	100
סה"כ	566	100

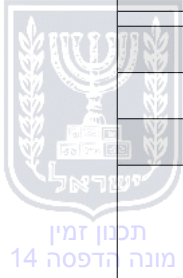
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	566.48	100
סה"כ	566.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים מעל הקרקע, מרתפים, חניות.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. במגרש יבנו שתי יח"ד צמודות דופן בקיר משותף.	
2. יותרו שתי קומות מעל הקרקע + מרתף.	
3. יותר לבנות גג בטון או רעפים.	
4. מרתפים יבנו בהתאם לתכנית ממ/10004/2.	



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	שימוש	יעוד								
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת													
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	5	3	3	2 (4)	9.5	2	36	(3)		18 (2)	361.3 (1)	566	1	מגורים	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לא ניתן לנייד שטחי שרות מתחת הקרקע אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מרפסות ומדרגות פנימיות.
- (2) חניה מקורה תוצמד ליח"ד המזרחית, 'בית א' בנספח הבינוי..
- (3) מרתף בהתאם לתכנית: מ/מ/10004/2.
- (4) מעל קומת מרתף.
- (5) לדרך משולבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 קווי בנין

קוי בניין צידיים, מערבי ומזרחי יהיו 3 מטר. כל שינוי מקו הבניה יהווה סטייה ניכרת. לא יינתנו הקלות נוספות מקווי בנין צדיים.

6.2 חניה

חניה- החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. לכל יח"ד יוסדרו שתי חניות בתחום המגרש.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה :
 1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 2. התקנת מערכת ביוב באישור המועצה המקומית באר יעקב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית





תכנית: 455-0991315 – מ/מ/מק/1479 - הוספת זכויות בניה במגרש 431
נספח זכויות בניה – מצב מאושר מתכנית מ/מ/1479

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	תכסית (%) מתא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת					מתחת לכניסה קובעת		מעל מפלס לכניסה קובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	4	4	3	1	2		3	30	55				400	431	מגורים א	
											מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד	מוסך ביתי עד 18 מ"ר (1)	55%			

הערות:

(1) ק.בנין לחניה מקורה 0.0 , צד – 2.0 חזית לדרך משולבת



