

## הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0666693

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

מרכז

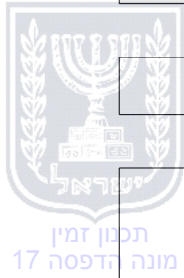
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 ממ/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.

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

455-0666693

מספר התכנית

10.056 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סיווג התכנית  
סוג התכנית

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 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2/10004. הוראות תכנית ממ/ 2/10004 תחולנה על תכנית זו.	3654	2814	04/05/1989
ממ/ 1007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1007 ממשיכות לחול.	3496		05/11/1987
ממ/ 1516	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1516. הוראות תכנית ממ/ 1516 תחולנה על תכנית זו.	5049	1246	28/01/2002
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
ממ/ 1516 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 2/1516. הוראות תכנית ממ/ 2/1516 תחולנה על תכנית זו.	6073	2405	24/03/2010
ממ/ 436 / 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 436 / 4 ממשיכות לחול.	1584		04/12/1969
ממ/ מק/ 1012 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/מק/ 1/1012. הוראות תכנית ממ/מק/ 1/1012 תחולנה על תכנית זו.	5381	2088	21/03/2005

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



## 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

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

#### 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

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

לפי תב"ע 825 : מגורים, משרד או סטודיו או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי הגר בבנין.

**4.1.2****הוראות****הוראות בינוי**

א

1. ניתן לבנות על המגרש 2 מבנים נפרדים עבור 2 יח"ד בשטח מינימאלי של 100 מ"ר כולל ממ"ד ליח"ד.
2. מרחק בין בניינים יהיה 6 מ' מינימום.
3. תותר תוספת בניה למבנה מס' 1 הקיים בחזית המגרש בתנאי הריסת החלק הקידמי החורג מקו בנין קידמי.

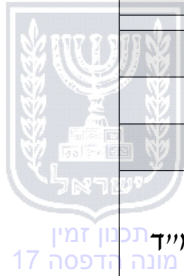
**4.2****קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

בכפוף לתכנית מ/מ/1007

**4.2.2****הוראות****הנחיות מיוחדות**

א

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		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	2	(2)	275	45 (1)	3000	10056	1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
7 (4)	0	3	3	2 (3)									

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 ממ/1007 סככת חניה עד 30 מ"ר, מחסן ביתי 15 מ"ר, לא כולל ממ"ד..

(2) ע"פ תכנית ממ/2/10004.

(3) מס' קומות: 1 או קוטג'.

(4) קו הבנין בפועל למבנה מס' 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 ע"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.