



תאריך: 20/04/2026

מספרנו: 17788

לכבוד

"ענב" ו- "אלמוג פיננסי בינוי"

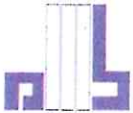


**נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון
לתכנית בהכנה מק/1709 – איחוד וחלוקה
מתחם B, הרצל באר יעקב.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג', סימן ז',
לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה 1965**

פרסום לפי סעיף 106 ב
החלטת ועדה מקומית לתכנון ובניה
מצפה אפק מיום 24/12/2025
ישיבה מס' 2025010



Handwritten signature





1. **רקע כללי / הקדמה:** טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לחלקות הכלולות בתחום הקו הכחול של תכנית בהכנה "מק/1709- איחוד וחלוקה מתחם B הרצל באר יעקב" המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וזאת לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית. כרקע כללי נדגיש כי בתאריך 31/11/2021 פורסמה למתן תוקף תכנית 455-0321877 שהינה תכנית להתחדשות עירונית אשר חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 95 דונם, המשלבת 449 יח"ד קיימות שמרביתם בבינוי בן 4 קומות על עמודים, יחד עם 6 יח"ד בתי מגורים צמודי קרקע. התכנית ביקשה להעצים את כמות יח"ד ע"י התחדשות עירונית בתכנון חדש המכיל, בין היתר, 1,880 יח"ד. התכנית מורכבת משני מתחמים. מתחם A הינו מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש לו נערכה טבלת הקצאות ע"י השמאי יוני טשרניאבסקי. מתחם B המהווה את המתחם נשוא חו"ד, נקבע כמתחם לאיחוד וחלוקה שלא נערכה לו טבלת הקצאה ואיזון בתכנית המקורית. מטרתה של תכנית זו, הינה, בין היתר, לבסס טבלאות איחוד וחלוקה למתחם. טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה עפ"י עקרונות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965, ותקן מספר 15 לתקינה השמאית – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה. בטבלת ההקצאה והאיזון פורטו הבעלים השונים בכל חלקה.

נספח עקרונות זה עודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית במסגרת דיון להתנגדויות ולפני פרסום לפי ס' 106 ב' לחוק.

2. **מטרת חוות הדעת:** נספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה ע"פ תקן מספר 15 לתקינה השמאית וטבלאות המצורפות בהתאם.

3. **מועד הביקור בנכס:** נערכו מס' ביקורים בחלק מהנכסים ובסביבת המתחם כולו, כאשר האחרון שבהם נערך בתאריך 02/06/2024, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

4. **המועד הקובע לשומה:** המועד הקובע הינו מועד הביקור בנכס, קרי – 02/06/2024.

5. **פרטי המקרקעין:**

גו"ח ¹	:	מספר חלקות שונות בגושים 3831, 3832, 4544, 4245, 4537, כפי שיפורט בסעיף מס' 7 לחוות דעת זו.
כתובת	:	מתחם רח' מאיר בעל הנס, רח' הרב שפירא, רח' קרן היסוד, שכ' הרצל, באר יעקב.
מהות הנכס	:	מתחם B המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים על פי תכנית מאושרת מס' 455-0321877, הכוללת בתוכה הוראות פינוי בינוי, כפי שיפורט בהמשך.
זכויות	:	בעלות / חכירה, כמפורט בהרחבה פרק מצב המשפטי.
שטח התכנית	:	שטח התכנית הינו כ- 74.657 דונם, בהתאם למדידה אנליטית עדכנית של המודדים המוסמכים דן ונתן שלסינגר, מתאריך 20/07/2023.

¹ בשלמות ובהלקים





הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "מצפה אפק"
 20.04.2026
 נתקבל תיוג

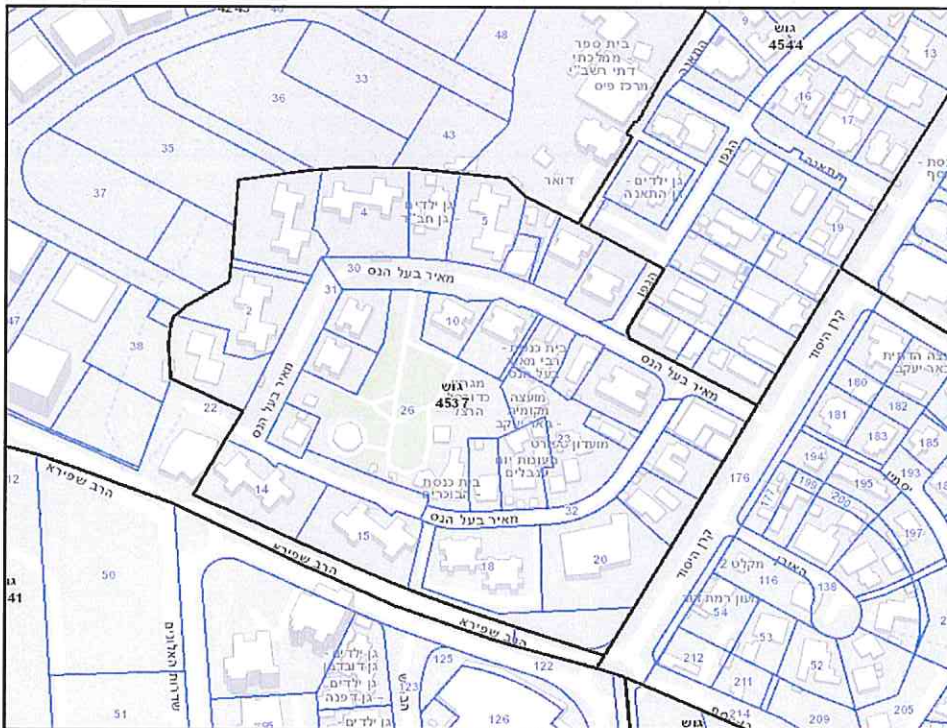
6. תיאור הסביבה:

"מתחם רחוב הרצל", "מתחם B", ממוקם בשכונת "הרצל" בעיר באר יעקב. השכונה ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר. בסמוך לכניסה המערבית מכביש 431. באר יעקב מהווה עיר באזור השפלה הדרומית שהוכרזה כעיר בשנת 2021 וכוללת כ- 32,000 תושבים נכון לסוף אפריל 2023. העיר ממוקמת מערבית לעיר נס ציונה, מזרחית לעיר רמלה ולעיר ראשון לציון. שכונת הרצל הינה שכונה ותיקה אשר הוקמה בשנות החמישים. השכונה המאופיינת ברובה במבני רכבת בני 3 עד 4 קומות בבניה ותיקה, לצד מבני ציבור, שטחים פתוחים ומבנים צמודי קרקע. מהביקור במתחם עולה כי על חלק מהחלקות כוללות מבני מגורים בבנייה רוויה ועל חלקם בנויים בתי כנסת, מבני ציבור, מבני מגורים בבנייה משותפת, בתי מגורים צמודי קרקע, שבילים ודרכים, תניות משותפות, פארק וכיוצ"ב. הפיתוח הסביבתי חלקי וברובו מיושן, כולל את כלל התשתיות העירוניות המקובלות. המתחם הנדון הינו בעל צורה בלתי רגולרית ומהווה מעטפת היקפית בכיוונים צפון, מערב ומזרח למתחם A.

גבולותיו של המתחם הם כדלהלן:

- ממזרח : לבתים צמודי קרקע ולרחוב קרן היסוד
- מערב : לבנייני מגורים חדשים
- דרום : לרח' הרב שפירא.
- צפון : לרחובות פנימיים.

להלן החלקות הנדונות על רקע תרשים הסביבה, מתוך פורטל המפות הממשלתי:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן שמאות מקרקעין בע"מ



להלן פרטי המקרקעין הכלולים בתחום מתחם B :

שטח חלקה משתתף בחלוקה חדשה	שטח חלקה רשום בדו"מים	מס' חלקה	גוש
0.090	7.970	88	3831
3.309	6.913	176	3832
19.540	171.285	21	4245
2.354	6.421	22	4245
0.021	1.131	19	4544
0.014	0.810	23	4544
1.022	1.088	26	4544
1.506	3.004	29	4544
1.092	1.098	30	4544
0.001	1.096	31	4544
1.470	1.470	32	4544
1.488	1.488	33	4544
2.298	2.298	2	4537
2.796	2.796	3	4537
2.820	2.820	4	4537
2.031	2.031	5	4537
1.123	1.123	6	4537
1.320	1.320	7	4537
0.615	0.615	8	4537
1.220	1.220	9	4537
0.987	0.987	10	4537
0.785	0.785	13	4537
0.530	0.530	16	4537
0.009	1.172	17	4357
3.125	3.125	18	4357
3.733	3.733	20	4357
0.843	0.843	22	4537
2.165	2.791	23	4357
1.239	1.389	24	4357
1.385	1.385	25	4537
0.789	8.583	26	4537
1.647	1.740	27	4537
0.233	0.233	28	4537
0.109	0.133	29	4537
4.176	4.176	30	4537
0.163	3.746	31	4537
1.717	1.821	32	4537
1.568	1.568	33	4537
0.534	0.534	34	4537
0.413	0.413	35	4537
1.955	1.955	36	4537
0.367	0.367	37	4537
0.055	0.055	39	4537
74.657	260.061	סה"כ שטח	

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל"משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמואל מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמואל מקרקעין, מניסטר B.A. בנכללה ומוע"ס
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"מצפה אפק"
 יוחאי אהרונוב שמואל מקרקעין B.A. בנכללה ומוע"ס
 יוחאי חן שמואל מקרקעין B.A. בנכללה ומוע"ס
 עמיחי לואיס שמואל מקרקעין B.A. בנכללה ומוע"ס
 עמית שוהי שמואל מקרקעין B.A. בנכללה ומוע"ס

20.04.2026

נתקבל היום

לוי אברהם ויונתן
שמואל מקרקעין בע"מ



להלן תצלום תלת מימד של המתחם הנדון מתוך מערכת הסימפלקס מבט צד מדרום



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמיא מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמיא מקרקעין, מניסטר בתפקידו
 עו"ד לילך ירדני, שמיאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמיא מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
 יוחאי חן שמיא מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמיא מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס
 עמית שוהי שמיאית מקרקעין B.A בנכללה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 "מצפה אפק"
 20.04.2026
 נתקבל היום

8. מצב תכנוני:

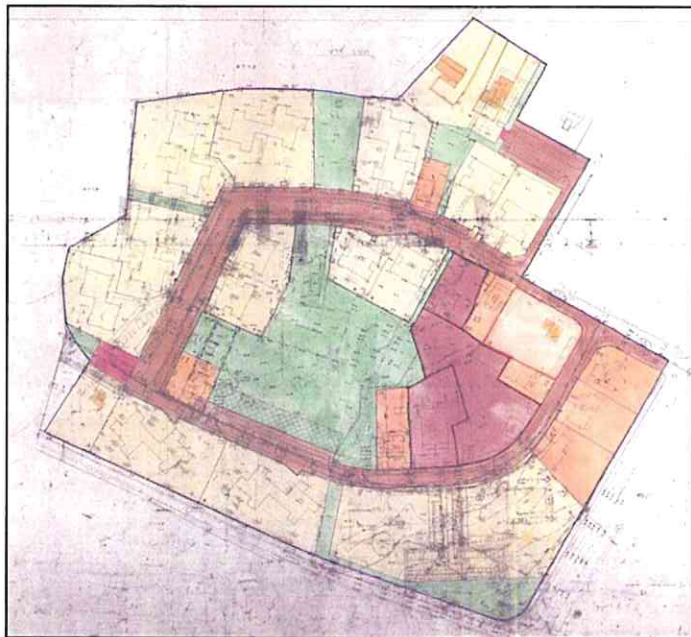
רציב סקירת התכניות החלות על החלקות למען הסר ספק, פרטי המידע התכנוני הרשומים בשומתי הינם כפי שנמצאו בבדיקה שערכתי במערכת המקוונת של הועדה המקומית מצפה אפק. ראוי להדגיש כי המידע התכנוני הרלוונטי והמחייב הינו זה החתום בכתב ע"י הועדה המקומית, להלן עיקרי התכניות החלות על המקרקעין שבנדון:

א. תכנית ממ/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3237 מיום 11/08/1985:

התכנית הנדונה קובעת במתחם את הייעודים כדלקמן:
 אזור מגורים א': מגרשים לקוטג'ים (מסומן בצבע כתום בתשריט).
 אזור מגורים ג': בניינים בני 4 קומות על עמודים (מסומן בצבע צהוב בתשריט).
 מגורים מיוחד: בניינים בני 4 קומות על קומות עמודים.
 שטחים למוסדות ציבור ושצ"פ (בשטח זה אסורה כל בניה למעט מתקני ספורט, נופש ומקלטים ציבוריים).
 להלן עיקרי הוראות הבניה מתוך מסמכי התוכנית:

ה' א' ו' ר'	צבע האזור האזור	ס'ס' קוסתה מקסימלית	מ'ס' סגרים	גודל מגרש פנימלי	יח"ר לסגרת	אחוזי כניה מקסימליים		קרי בנין בינימלי		הקרות
						לקומה בכל	לקומה	חזית	צדדי	
אזור מגורים א' 400 מ"ר או לפי קיים	כתום	1 או 2 קוסג'	9	להתאים להתאים	להתאים להתאים	25	40	-	-	קרי בנין כבבנים קיימים לפי התשריט
אזור מגורים ג'	צהוב	4 ע"ע	17	" "	" "	30	100	4	4	במגרשים כבבנים מס' 3, 4, 8 אחוזי הבניה לפי קיים
אזור מגורים מיוחד	כתום כחום	4 ע"ע	1	" "	" "	30	100	5	6	
סכה לפורסמה ציבור	חום מוקחם חום	3	3	500 מ'	-	30	90	5	3	היהרי הבניה יוצאו כהחאס לתכניה בינוי באיסור הל' המקובל

להלן החלקות הנדונות ע"ג תשריט התכנית:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין B.A. בנצלה-הוע"ם
 טו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A. בנצלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. בנצלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. בנצלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בנצלה ומנע"ס

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מצפה אפק"

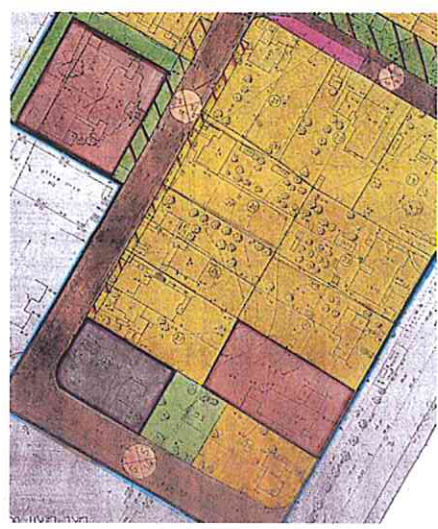
20.04.2026

נתקבל היום



ב. תכנית מ/מ/1016 אשר אושרה ביום 21/06/1985:

התוכנית חלה על חלק מהמתחם שבנדון. בתחום תכנית זו נכללות חלקות 26 ו-30 בגוש 4554. חלקות אלו מסווגות בייעוד "אזור מגורים א", בהם הותר לבניה 50% + מרתף לכל יחיד ושי"ש. להלן החלקות הנדונות על רקע תשריט התכנית:



 : אזור מגורים א'

ג. תכנית מ/מ/2/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3332 מיום 08/08/1991:

מטרת התוכנית הינה שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור. התוכנית מאפשרת הקמת מבנים לצורכי ציבור. יותר ניה מקסי של 2 קומות בבניוי של 25% לקומה.

ד. תכנית מ/מ/מק/3/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4636 מיום 09/04/1998:

מטרת התוכנית הינה חלוקת השטח העיקרי ל-48 יח"ד במקום 32 יח"ד. תוספת של 2 קומות למבנים סה"כ 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועוד חדרים על הגג עפ"י תב"ע מ/מ/1004. תוספת שטחי בניה, תוספת של שטחי שירות 15 מ"ר ליח"ד ותוספת שטח של 7.5 מ"ר עבור ממ"ד לכל יחד, תוספת של שטחי שירות של קומת עמודים מפולשת. להלן מיקום החלקות על גבי תשריט התוכנית מצב מוצע:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ר: h0545223728@gmail.com





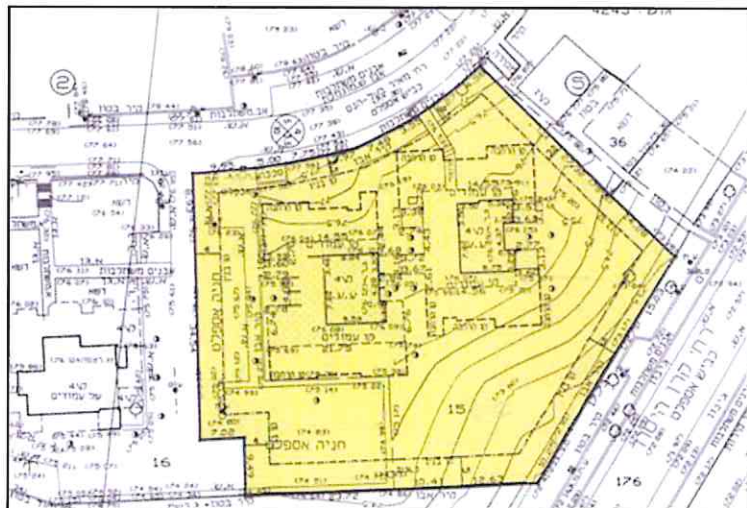
העיון המקומית לתכנון ובנין
 "מצפה אפק"
 20.04.2026
 נתקבל היום

ה. תכנית ממ/4/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5132 מיום 19/12/2002:

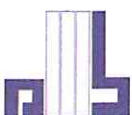
- התוכנית מהווה תוכנית נקודתית לרח' רבי מאיר בעל הנס 44-46. מטרת התוכנית הינה כדלקמן:
- הרחבת דירות מגורים מעל לקומת העמודים בבנין על ידי תוספת שטח עיקרי וללא תוספת יח"ד. שטח תוספת העיקרי ליח"ד ע"פ טבלת שטחים מצורפת. עפ"י הוראות התכנית, זכויות הבניה תקפות ל- 5 שנים ובמידה ולא ימומשו הזכויות להרחבת הדירות יבוטלו בתום התקופה – לאור העובדה שבתכנית מנגנון השמדה שתוקפו חלף, כך שלא ניתן עוד להרחיב שטחי בניה מכח התכנית.
 - שינוי קווי בניין ע"פ תוכנית מפורטת ממ/1004 וע"פ תוכנית ההרחבה בנספח הבינוי.
 - שיפוץ חזיתות.
 - תוספת שטחי שירות לכלל הדיירים.
- התוכנית קובעת הוראות בנייה וביניהם אפשרות ההרחבה רק בתנאי אגף שלם והסכמת כל דיירי האגף, בקשה להיתר בתנאי של 75% מהדיירים ועוד. להלן טבלת זכויות הבניה לתוספת המבוקשת בכל דירה:

מס' יחידת	שטח עיקרי לדירה במצב קיים (מ"ר)	שטח עוקרי לדירה לתוספת (מ"ר)	סה"כ שטח לדירה קיים + מוצע (מ"ר)	שטח שרות מוצע לדירה (מ"ר)
8 (דגם A)	67.17	45.73	112.9	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
8 (דגם B)	67.17	27.46	94.63	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
8 (דגם C)	86.74	33.24	119.98	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
8 (דגם D)	67.17	46.45	113.62	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
				32

להלן תשריט התוכנית מצב מוצע:



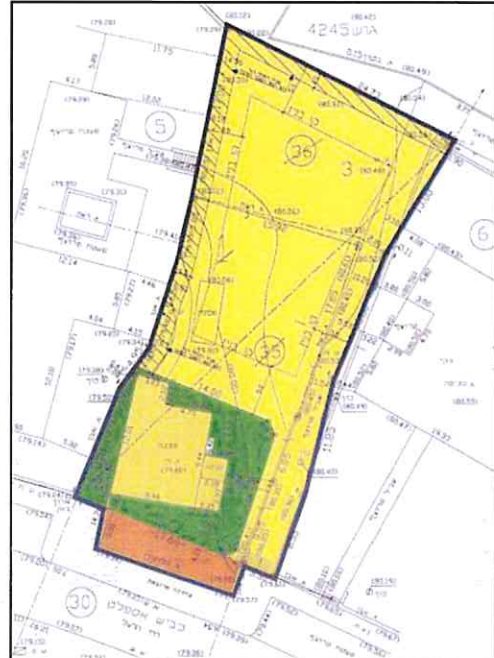
כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





1. תכנית ממ/1512 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5463 מיום 28/11/2005:

מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי ייעוד מאזור מגורים אי ושצ"פ לאזור מגורים גי-סה"כ 8 יח"ד. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות בניה. להלן תשריט התוכנית מצב מוצע:



2. תכנית כוללנית ממ/12030 (455-0557835) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9587 מיום 04/05/2021:

התוכנית מהווה תוכנית כוללנית לעיר באר יעקב. אשר ע"פ הוראות התוכנית יוכנו תוכניות מפורטות שמכוחן יהיה ניתן להוציא היתרי בניה. התוכנית כוללת עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ולפיתוח היישוב, קובעת את ייעודיהם של השטחים החדשים המסופחים למרקם הבנוי הקיים ואת אופן חיבורים לרקמת היישוב הקיימת, קובעת את מארג הבניה וצפיפות הבניה ביישוב תוך יצירת איזון בין הצורך לפתח אזורים נרחבים ושמירה על מרכזי בניה איכותית קיימת בהתאם למאפיינים השונים לכל חלק ביישוב.

3. תכנית 455-0321877 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10025 מיום 30/11/2021:

התוכנית מהווה תוכנית התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל- באר יעקב. מתחם הרצל משתרע בין הרחובות מדרום הרב משה שמאל שפירא, ממזרח קרן היסוד וממערב מתחם יב' תכנית בהליכי רישוי, שטח המתחם 94.869 דונם. תכנית מתחם הרצל הינה תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כיום כ- 449 יחידות דיור, רובם במבנים בני 4 קומות על קומת עמודים ו 6- יח"ד בבתים צמודי קרקע, רובם ככולם נטולי מרחבים מוגנים ומבני ציבור. מתחם המגורים נבנה בשנות ה-50 וכיום הוא במצב רעוע מאוד. המבנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה ותקנים אחרים כגון: בטיחות, נגישות וכו'. במרכז השכונה קיים שטח רחב היקף בן כ- 18 דונם המיועד למבני ציבור, אשר בחלקו הגדול אינו מפותח. התכנית החדשה היא חלק אינטגרלי ממתחם אשר תוכנן בצוותא ואשר כולל בנוסף לשכונת הרצל גם את מתחם יב' המצוי בתהליכי רישוי.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל"מ: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





מתחם A הינו מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, לו מצורפת טבלת הקצאות ומתחם B הינו מתחם לאיחוד וחלוקה ללא טבלת הקצאות. במתחם החדש יבנו:

- א. 8 בנייני מגורים רבי קומות בני 24 קומות +ק.ק. ובסה"כ 752 יח"ד.
- ב. 6 בנייני מגורים רבי קומות בני 22 קומות +ק.ק. ובסה"כ 516 יח"ד.
- ג. בניין מגורים אחד רב קומות בן 22 קומות +ק.ק. ובסה"כ 86 יח"ד.
- ד. 2 בנייני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע בני 24 קומות +ק.ק. ובסה"כ 188 יח"ד.
- ה. בניין מגורים אחד משולב במסחר בקומת הקרקע בן 24 קומות +ק.ק. ובסה"כ 94 יח"ד.
- ו. 6 בנייני מגורים בני 9 קומות, בניה לינארית ובסה"כ 244 יח"ד. **בסה"כ בכל המתחם 1880 יח"ד. נתקבל היום**

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מצפה אפק"
20.04.2026
נתקבל היום

עיקרי הוראות התכנית הינם קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות בניה חדשה, סה"כ 1,880 יח"ד כדלקמן:

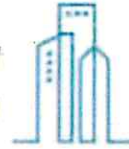
- א. איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם A, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם B, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. למגרשים אלה תוכן בהמשך תוכנית לאיחוד וחלוקה סמכות הוועדה המקומית.
- ג. שינוי ייעוד הקרקע מייעודים: מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, דרכים, קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מגורים ומסחר.
- ד. קביעת זכויות והוראות בנייה.
- ה. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

להלן עיקרי ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד': מגורים, מחסנים, מרתפים לשימושי חניה ואחסנה, חזית מסחרית בתאי שטח 201,204. הוראות הבניה מאפשרות שימושים כדלקמן: קומת קרקע: לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר. בקומת הקרקע בתאי שטח 201, חזית מסחרית, לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר.

קומת גג: תהא קומה חלקית בנסיגה של כ 2.0- מ' בחזית הקדמית בקו המבנה של הקומה אשר מתחת לקומת הגג למרפסות גג ופרגולות. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, ממ"דים, מרפסות וגינות תלויות. קומת מרתף: חניונים ו/או דרכי גישה, מחסנים לדיירים, מחסנים משותפים, ח. טכניים. יותר חיבור מרתפי חניה בין מגרשי המגורים השונים, תינתן זיקת הנאה למעבר רכב בין החניונים התת קרקעיים. במידה וחדר הכושר ו/או המועדון יהיו במרתף, תותר הוספת חצר אנגלית בצמוד לחדר כושר ו/או מועדון דיירים. חצר זו יכולה שתהיה במפלס חדר הכושר ו/או המועדון עם אפשרות יציאה אליו. בתאי שטח 201, 204 תישמר הפרדה בין הכניסות למגורים והכניסות למסחר.





להלן עיקרי התנאים למתן היתרי בניה:

1. א. תנאי למתן היתרי בניה במתחם A יהיה אישור יו"ר הוועדה המקומית לתצ"ר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למתחם B הכנת תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון למתחם A- הגשת תוכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
- ד. תנאי להיתר בניה שני במתחם A – אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
2. תנאי לביצוע עבודות ע"פ היתר בניה להריסת ביה"ס קיים, הינו הפעלתו של ביה"ס החלופי בתחום תוכנית תמ"ל 1037.
3. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
4. לא יוצא היתר בניה למתחם למעט היתר בניה לביצוע הריסה אלא לאחר הגשת תוכניות הכוללות בין היתר, תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תוכנית פיתוח וכיוצ"ב.

איחוד וחלוקה

1. התוכנית מורכבת מ-2 מתחמים. האחד-A, המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' לסימן ז' לחוק והשני-B, אשר לא נכנס לאיחוד וחלוקה והכל כמפורט להלן:
 - א. מתחם A- ביחס למתחם זה מוגשות טבלאות הקצאה מצורפות לתוכנית.
 - ב. מתחם B- ביחס למתחם זה, לאחר אישורה של התוכנית, על הרשות המקומית להגיש תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, בה יקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לסימן ז' לחוק ביחס למתחם ואשר תכלול טבלאות הקצאה ואיזון.
2. ייעוד הקרקע הנכנס בתוכנית איחוד וחלוקה עתידית יהיה לפי היעוד שקדם לאישורה של תוכנית זו.
 תנאי למתן תוקף לתוכנית איחוד וחלוקה מתחם B יהיה הפקדת כתב שיפוי ע"י יזם התוכנית.

להלן עיקרי זכויות הבניה מתוך מסמכי הוראות התוכנית:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע													
ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש כולל	מספר קומות	מספר קומות		טרנספורט-בנייה לשימוש תעריף (מ"ר)	
				מטל הבנייה הנובעת		מטל הבנייה הנובעת				מטל הבנייה הנובעת	מטל הבנייה הנובעת		
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ד'	מתחם A	111	1190	1456	3570	8442	709	42	28	36	9	3	(2) 430
מגורים ד'	מתחם A	112	1263	4472	3789	18753	59	30	86	79	23	3	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם A	113	2539	4472	7617	22581	89	30	86	79	23	3	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם A	114	3139	3536	9417	21589	68	38	94	36	9	3	(2) 1020
מגורים ד'	מתחם A	115	1606	4888	4818	21644	47	1348	94	38	25	3	(2) 1410
מגורים ד'	מתחם A	116	1475	4425	4434	21251	51	1441	94	38	25	3	(2) 1410
מגורים ד'	מתחם A	127	1366	4888	4098	20924	55	1532	94	38	25	3	(2) 1410
מגורים ד'	מתחם B	117	3656	8944	10968	41412	41	1133	172	79	23	3	(2) 2580
מגורים ד'	מתחם B	119	3411	9776	10233	43509	44	1276	188	88	25	3	(2) 2820
מגורים ד'	מתחם B	120	3800	9776	11400	44676	39	1176	188	88	25	3	(2) 2820
מגורים ד'	מתחם B	121	5479	5474	16437	33783	37	617	98	36	9	3	(2) 1470
מגורים ד'	מתחם B	122	2146	4472	6447	21660	35	1009	86	79	23	3	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם B	123	2624	2600	7872	16722	29	637	50	36	9	3	(2) 750
מגורים ד'	מתחם B	124	1293	4472	3879	19101	58	1477	86	79	23	3	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם B	125	2050	4888	6150	22788	37	1112	94	38	25	3	(2) 1410
מגורים ד'	מתחם B	126	1199	4472	3597	18819	63	1570	86	79	23	3	(2) 1290
מגורים ד'	מתחם B	201	4300	9776	12900	46176	35	1074	188	88	25	3	(2) 2820
מגורים ד'	מתחם B	201	1200	500	1700	(4) 1700	33	1051	94	38	25	3	(2) 1410
מגורים ד' מסחר	מתחם B	204	2275	4888	6825	23463							
מגורים ד' מסחר	מתחם B	204	420	105	525	(4) 525							
מגורים ד' מסחר	מתחם B	306	3677	2756	7354	18383	75	500		20	4	2	
מגורים ד' מסחר	מתחם B	307	1194	896	2388	5971	75	500		20	4	2	
מגורים ד' מסחר	מתחם B	308	1184	888	2368	5920	75	500		20	4	2	
מגורים ד' מסחר	מתחם B	309	1576	1182	3152	7880	75	500		20	4	2	

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תקופת הבנייה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד
					שטחי בניה		מפלגת הקובעה						
					סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות	עיקרי	שירות					
					335	335			6703	B מתחם	505		שטח ציבורי פתוח
					20	20			382	B מתחם	506		שטח ציבורי פתוח
	2			85	1275	1275			750	B מתחם	507		שטח ציבורי פתוח
					30	30			573	B מתחם	508		שטח ציבורי פתוח
					331	331			6617	B מתחם	509		שטח ציבורי פתוח
					110	110			2171	B מתחם	510		שטח ציבורי פתוח
					20	20			322	A מתחם	511		שטח ציבורי פתוח
	2			85	1253	1253			737	A מתחם	512		שטח ציבורי פתוח
	2			85	729	729			429	B מתחם	513		שטח ציבורי פתוח
					71	71			1428	B מתחם	514		שטח ציבורי פתוח
					10	10			201	B מתחם	515		שטח ציבורי פתוח
					30	30			546	B מתחם	516		שטח ציבורי פתוח
	2			85	1253	1253			737	B מתחם	517		שטח ציבורי פתוח
					10	10			181	B מתחם	518		שטח ציבורי פתוח
	2			85	1316	1316			774	A מתחם	519		שטח ציבורי פתוח
					71	71			1418	A מתחם	520		שטח ציבורי פתוח
					10	10			206	A מתחם	521		שטח ציבורי פתוח
					10	10			131	B מתחם	522		שטח ציבורי פתוח

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תקופת הבנייה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאריך שטח	שימוש	יעוד
					שטחי בניה		מפלגת הקובעה						
					סה"כ שטחי בניה	שטחי שירות	עיקרי	שירות					
					20	20			397	A מתחם	523		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו, גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

לם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תא שטח

הערה ברמת הטבלה:

- 20% מסך יחידות הדירור בנדרשים 111-127, 201, 204 יהיו בטוח עיקרי של יעד 68 + שטח למג"ד. יחיד הקטנות יפורזו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.
- קווי הבניין המינימליים כמפורט בתשריט.
- מחסנים בבנייני המגורים בנדרשים 111-127, 201, 204 יהיו בטוח של יעד 8.0 מ"ר.
- יותר נוד שטחים בתוך המתחם שבו תא השטח על פי המפורט להלן:
 - יותר נוד שטחי בניה כוללים מוגרש לוגרש ומבנין לבנין בנדרשים המיועדים לפגורים בשיוור שלא יעלה על 5% שטחים.
 - יותר נוד יחיד מוגרש לוגרש ומבנין לבנין בשיוור שלא יעלה על 5% מנסי יחיד הבנין הקולט.
 - ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.
 - לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמתחם למכלסים אשר מעל הכניסה הקובעה.
 - הניוד יותר רק בין תא השטח אשר באותו מתחם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 150 מ"ר למטרט מועדון דיירים ואו חדר כושר ואו חדר משחקים.
- (2) שטח מרפסת של 15 מ"ר בממוצע לכל יחיד.
- (3) ככל בנין 150 מ"ר למטרט מועדון דיירים ואו חדר כושר ואו חדר משחקים. ובסה"כ 300 מ"ר.
- (4) כולל שטח למסחר בקומת גלריה. קומת הגלריה לא תהיה יותר כ 50% מהשטח המסחר בקומת הקרקע.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





ט. תכנית בהכנה מס' מק/1709 איחוד וחלוקה מתחם B הרצל, באר יעקב (תקנון מונה מס' 24), אשר טרם פורסמה

להפקדה,

התכנית הינה תכנית ממשיכה לתכנית מס' 455-0321877 'התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל-באר יעקב להלן 'התכנית המאושרת'. התכנית המאושרת פורסמה לאישור בתאריך 05/01/2022, וחלה על מתחם הרצל, אשר משתרע בין רח' הרב משה שמואל שפירא מדרום, רח' קרן היסוד ממזרח, ומתחם יב' ממערב. התכנית המאושרת הציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, וחילקה את תחום התכנית לשני מתחמים: מתחם A - אשר הוגדר לאיחוד וחלוקה מחדש. ומתחם B- מתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית ממשיכה, להלן - התכנית הנוכחית. במסגרת התכנית מוצעים:

- א. החלת הוראות התכנית המאושרת מס' 455-0321877 'התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל-באר יעקב'.
- ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

עיקרי הוראות התכנית הינם החלת הוראות התכנית המאושרת מס' 455-0321877 "התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל – באר יעקב" ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

להלן תשריט התכנית מצב מוצע (מתחם B בלבד):



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמאי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני, שמאית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמאי מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס
 עמית שוהי שמאית מקרקעין B.A. בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "מצפה אפק"
 20.04.2026
 נתקבל היום

להלן השימושים המותרים באזור מגורים ד' :

- א. מגורים.
- ב. מחסנים
- ג. מרתפים : חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים.
- ד. בקומות המגורים : מגורים.
- ה. קומה טכנית בגג המבנה.
- ו. חזית מסחרית בתאי שטח 201,204.
- ז. בתאי שטח 201,204 תבוצע הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור הגורם בסביבתי המוסמך ומהנדס/ת הועדה המקומית.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה מתוך תקנון התכנית :

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						שטחי בניה		מגול הבנייה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						שטח שטחי בניה	שטח שטחי בניה	שטח שטחי בניה	שטח שטחי בניה					
(2) 2580	3	23	79	41	1133	41412	10968	8944	(1) 18920	3656	117		מגורים ד'	
(2) 2820	3	25	88	44	1276	43509	10233	9776	(1) 20680	3411	119		מגורים ד'	
(2) 2820	3	25	88	39	1176	44676	11400	9776	(1) 20680	3800	120		מגורים ד'	
(2) 1470	3	9	36	37	617	33783	16437	5474	(1) 11030	5479	121		מגורים ד'	
(2) 1290	3	23	79	86	35	1009	21660	6447	(3) 9460	2146	122		מגורים ד'	
(2) 750	3	9	36	29	637	16722	7872	2600	(3) 5500	2624	123		מגורים ד'	
(2) 1290	3	23	79	86	58	1477	19101	3879	(3) 9460	1293	124		מגורים ד'	
(2) 1410	3	25	88	94	37	1112	22788	6150	(3) 10340	2050	125		מגורים ד'	
(2) 1290	3	23	79	86	63	1570	18819	3597	(3) 9460	1199	126		מגורים ד'	
(2) 2820	3	25	88	35	1074	46176	12900	9776	(1) 20680	4300	201	מגורים	מגורים ד'	
						(4) 1700		500	1200		201	מסחר	מגורים ד'	
(2) 1410	3	25	88	94	33	1031	23463	6825	(3) 10340	2275	204	מגורים	מגורים ד'	
						(4) 525		105	420		204	מסחר	מגורים ד'	
	2	4	20		75	500	18383	7354	2756	8273	306		מבנים ומסדות ציבור	
	2	4	20		75	500	5971	2388	896	2687	1194	307		מבנים ומסדות ציבור
	2	4	20		75	500	5920	2368	888	2664	1184	308		מבנים ומסדות ציבור
	2	4	20		75	500	7880	3152	1182	3546	1576	309		מבנים ומסדות ציבור
							335	335			6703	505		שטח ציבורי פתוח
							20	20			382	506		שטח ציבורי פתוח
				85			1275	1275			750	507		שטח ציבורי פתוח
							30	30			573	508		שטח ציבורי פתוח

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמי מקרקעין (2021-1954)
 יונתן לוי שמי מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A. נכללה ומוע"ס
 עו"ד לילך ירדני, שמיית מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמי מקרקעין B.A. נכללה ומוע"ס
 יוחאי חן שמי מקרקעין B.A. נכללה ומוע"ס
 עמיחי לואיס שמי מקרקעין B.A. נכללה ומוע"ס
 עמיח שוהי שמיית מקרקעין B.A. נכללה ומוע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "מוצפה אפק"

20.04.2026

ייעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (תא % שטח)	מספר ח"ד	גיבה מכה- מעיל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות ה		מחמסה- מניסה לשטח הניקוי (מ"ר)
				מעיל המניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						מנתח למניסה הקובעת	מ"כ שטחי בניה	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
שטח ציבורי פתוח		509	6617				331							
שטח ציבורי פתוח		510	2171				110							
שטח ציבורי פתוח		513	429				729	85				2		
שטח ציבורי פתוח		514	1428				71							
שטח ציבורי פתוח		515	201				10							
שטח ציבורי פתוח		516	546				30							
שטח ציבורי פתוח		517	737				1253	85				2		
שטח ציבורי פתוח		518	181				10							
שטח ציבורי פתוח		522	131				10							
שטח ציבורי פתוח		523	397				20							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג 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

הערות לטבלה זכויות והוראות בניה – מצב סוגי:
 (1) בכל בניין 150 מ"ר למטר מועדון דיירים ואו חדר כושר ואו חדר משחקים. וכסה"כ 300 מ"ר.
 (2) שטח גרפסת של 15 מ"ר בממוצע לכל יחיד.
 (3) 150 מ"ר למטר מועדון דיירים ואו חדר כושר ואו חדר משחקים.
 (4) כולל שטח למסחר בקונת גלריה. קונת הגלריה לא תהיה יותר מ- 50% משטח המסחר בקונת הקרקע.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

