

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0761189

ממ/1477/3 שינוי משצ"פ למבנה ציבור

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

התוכנית מתייחסת למגרש ריק בא.ת. באר יעקב, בין הרחובות היוצר והסביון.  
התוכנית משנה שטח ביעוד שצ"פ לשטח למבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	455-0761189	
שטח התכנית	1.800 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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	185009
קואורדינאטה Y	650456

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב הסביון, רחוב היוצר.

### 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			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3831	מוסדר	חלק		150

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/1477/1	ד

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/1993	3840	4132	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ממ/ .1 /1477	החלפה	ממ/ 1477 /1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן שלסינגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן שלסינגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 10 22/09/2019	נועה גכט תמרי	22/09/2019	15		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא		18: 48 18/12/2019	אריק נתן שלסינגר	20/06/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 12 03/02/2020	אירית יוגב	03/02/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 30 03/02/2020	אריק נתן שלסינגר	09/12/2019	1	1: 500	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מצפה אפק	פתח תקוה	גליס	9	03-9302051	03-9048569	RevitalK@vmm.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
	יועץ סביבתי	נועה גכט תמרי		אורבניקס - תכנון, כלכלה וסביבה בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102839	03-7526182	noa@urbanics.co.il
	יועץ תחבורה	אירית יוגב		יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 יעוד משצ"פ ליעוד מבנים ומוסדות ציבור עבור הקמת מבני חירום

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת זכויות בניה, קווי בנין ותנאים לצורך תכנון לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. סימון משטחים מרוצפים להריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	1,800	100
סה"כ	1,800	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,800.18	100
סה"כ	1,800.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חינוך, תרבות, דת, רווחה ושירותי חירום
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. קיימים עצים במגרש המסומנים לשימור, קיימות הנחיות בסעיף 6.4 שמירה על עצים בוגרים. תכנון זמין מונה הדפסה 21</p> <p>2. משטחים המסומנים בסימון הריסה הינם משטחים המיועדים להריסה. המשטחים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	3	3	3	1	6	40	120	350 (1)	1800	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח כולל קירוי סככות לכבאיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. הכנת תוכנית בינוי עקרונית בקני"מ 1:250, לאישור מהנדס הוועדה, התוכנית תיקבע את הנושאים הבאים:
- מפלס כניסה, חומרי גמר, בינוי, העמדה, חתכים וחזיתות, פיתוח, כניסות ויציאות למתחם ותכנון חזות המתחם.
2. הכנת תכנית נופית לסביבת התחנה.
3. הגשת מסמך נהלים מפורט בהתייחס להפעלת סירנות בקרבה לתחנת הכיבוי ואמצעים לצמצום הרעש.
4. תיאום מול אגף שפע ברשות המקומית בכל הנוגע למיקום ונפח כלי אצירה נדרשים.



**6.2**

**הוראות פיתוח**

1. גגות - לא יותר גגות רעפים, יותר גגות משופעים בשיפוע עד 10 מעלות עם גגות מחומר מתכתי או דומה באישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, הגג יטופל כחזית חמישית, יבוצע כיסוי גג בחומרים עמודים כגון: אבץ, אריחים, חצץ, יריעות אגרגט מוטבע. יותר שימוש בחומרים אחרים להנחת דעתו של המהנדס הוועדה בלבד שיהיו עמידים ובעלי חזות אסטטית. לא יותר שימוש בהלבנה/צביעה.
3. מערכות טכניות על הגג יוסתרו ע"י אלמנט הסתרה או מעקה גג, תותר הצבת דוודים בעלי צללית נמוכה ו/או בשכיבה, באופן שלא יבלטו ויוסוו. קולטי השמש יהיו מוסווים משלשה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין.
4. חומרי גמר- חיפוי אבן בשילוב חומרים קשיחים ועמידים בתאום ובאישור מהנדס הוועדה.
5. כניסות ויציאות - לא תותר כניסת/יציאת כלי רכב פרטיים שלא בעלי אישור של כב"א או /ומד"א לשטח המגרשים ולכביש השרות שביניהם.
6. שטח תיפעולי- יוצנע מהרחוב, השטח התפעולי יהיה מקורה.
7. אשפה- תוצנע ותהווה חלק אינטגרלי מהמבנה או מהפיתוח.
8. גדרות וקירות פיתוח - גובהם יוגבל ל-2 מטר, יבנו מאבן או משולב גדר ואבן, לא תותר גדר עץ או רשת.
9. כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. לא תותר צנרת ע"ג החזית.



**6.3**

**איכות הסביבה**

- פסולת ביתית
1. מיקום ונפח כלי האצירה הנדרשים, לרבות פסולת למחזור, יאושר ע"י אגף שפ"ע ברשות המקומית כתנאי למתן היתר.
  2. מתחם האשפה יהיה בגודל מתאים ועם תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור.

**איכות אוויר**

1. פליטת מזהמי אוויר בתחום התכנית תעמוד בתנאים שנקבעו בחוק אוויר נקי, תשס"ח 2008 ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**רעש**

1. לא תופעלנה סירנות בשטח התחנה וביציאה ממנה.



2. השימושים בתחום התכנית יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992:

(א) לא יגרום אדם לרעש חזק מרכב מנועי אלא במידה הדרושה להפעלתו התקינה של הרכב.  
(ב) לא יפעיל אדם ברכב צופר, פעמון, אות, או אמצעי אזהרה הגורמים רעש כיוצא בזה, אלא אם כן -

(1) הדבר דרוש לשם אזהרה מפני סכנה קרובה שאין למנוע אותה אחרת;

(2) הפעלת הצופר, הפעמון או אמצעי האזהרה האמורים אינה נמשכת וחוזרת יותר מן הדרוש לפי הנסיבות.

(ג) הוראות תקנת משנה (ב) לא יחולו על רכב ביטחון כהגדרתו בתקנות התעבורה, התשכ"א-1961, המפעיל סירנה, ובלבד שהדבר דרוש למילוי התפקיד המוטל עליו ובשעת מילוי התפקיד.

3. לעת מתן היתר בניה וככל שיחליט מוסד התכנון, תיערך חוות דעת אקוסטית שתבחן את היבטי הרעש מהתחנה לאחר הקמתה ותמליץ על אמצעים למיגון אקוסטי, ככל שאלה יידרשו.  
4. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מסמך נהלים מפורט בהתייחס להפעלת סירנות בקרבה לתחנת הכיבוי ואמצעים לצמצום הרעש.

מניעת מטרדים בשלב ההקמה

כללי

1. על הקבלן המבצע לנקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת הפגיעה בסביבה.

עצים בוגרים

2. במהלך עבודות הקמת האתר יש לדאוג לאמצעי הגנה לשמירת העצים הקיימים מפני פגיעה, לרבות: סימונם, גידורם והצבת שילוט מתאים. כל זאת בהתאם להנחיות מחלקת שפי"ע ו/או מחלקת ההנדסה ו/או הרשות הסביבתית המוסמכת.

אבק

1. בעת עבודות הקמת האתר יש לצמצם ככל הניתן מפגעי אבק באמצעים של הרטבה, כיסוי וכיוצ"ב.

רעש

1. בעת ביצוע העבודות ינקטו אמצעים מרבים לצמצום מפגעי רעש לרבות הקמת קירות אקוסטיים זמניים, מיגון אקוסטי למנועי הכלים הכבדים ועוד.

2. שעות העבודה לא יחרגו מתקנות מניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992 (00:00-19:00) בימי חול, 00:00-17:00 בימי שישי וערבי חג).

3. יש להבטיח שכל הציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט 1979. יובטחו אמצעים לצמצום מפגעי הרעש בעזרת בניית גדר ואמצעי מיגון אקוסטיים על גבי כלי העבודה, כמו גם בדיקת תקינות הכלים למזעור הרעש

פסולת בניין ועודפי עפר

1. פסולת הבניין תפונה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר יהיה הצגת התקשרות עם אתר מורשה.

2. עודפי העפר והמצעים של מגרשי הספורט ישמשו ככל הניתן לצרכי פיתוח השטח וגינון. השארית תפונה לאתר מורשה.

3. הצגת אישורי פינוי פסולת הבניין בפועל לאתר מאושר תהיה כתנאי לקבלת טופס 4.



<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.4</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.                  2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.                  3. "עצים לשימור" - לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה                  4. יש לקבוע בבקשות להיתר או התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.5</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד''). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>6.6</p> <p>1. על תכנית זו חלות הגבלות גובה בהתאם לתמ"א 4/2 (תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון).                  2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם 50 מטר ומעלה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p><b>חנייה</b></p> <p>6.7</p> <p>חנייה תהיה בתחום המגרש בלבד ע"פ תקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</b></p> <p>6.8</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המשטחים המרוצפים המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21