

הוראות התכנית

תכנית מס' 421-0527028

ברכות בית עריף



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שהם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/06/2019

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"נ

24/06/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בריכת בית עריף הקיימת ביישוב שוהם היא בריכה מרובעת בנפח של כ- 17,000 מ"ק הבנויה מבטון . נפח הבריכה לא מנוצל עקב דליפות מים בעליית המפלס מעל לגובה של כ- 3 מ' ולאחרונה החמירו הנזילות מהבריכה ויש צורך ממשי בהקמתה של בריכה חדשה, גם מבחינת תיפעול המערכת וגם מבחינת הסכנות הקיימות בבריכה הקיימת.

עיקרה של התוכנית המפורטת הגדרת שטח למתקנים הנדסיים עבור הקמתה של בריכת מי שתייה, מתן הנחיות בינוי ופיתוח וכן הגדרת שטח המיועד לספורט ונופש.

השטח המיועד למתקנים הנדסיים יאפשר הקמת בריכה בנפח של כ - 20,000 מ"ק ומתקנים נילוויים לה והשטח המיועד לספורט ונופש יאפשר הקמת מתקנים בהתאם להחלטה ולהסכמות כפי שנקבעו עם המועצה המקומית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	421-0527028
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
------------	-----

סוג התכנית	1.4
------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שהם
קואורדינאטה X	194891
קואורדינאטה Y	655409

1.5.2 תיאור מקום

בסמיכות למרכז הספורט הקיים ולאנדרטת חטיבה 8.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שהם - חלק מתחום הרשות: שהם

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שהם	הלפיד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6858	מוסדר	חלק		5-6

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב' 5. הוראות תמ"א 34 ב' 5 יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 5
31/07/1997		4550	תכנית זו מחליפה את תכנית גז/ במ/ 69 /11 בקטע בו היא חלה, יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /11 ימשיכו לחול בתחום שאינו כלול בתוכנית זו	החלפה	שה/ מק/ 69 /11
30/04/1994	3177	4211	תכנית זו מחליפה את תכנית גז/ במ/ 69 /10. בקטע בו היא חלה, יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /10 ימשיכו לחול בתחום שאינו כלול בתוכנית זו	החלפה	גז/ במ/ 69 /10
17/10/1991	197	3931	תכנית זו מחליפה את תכנית גז/ במ/ 69 /9. בקטע בו היא חלה, יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 69 /9 ימשיכו לחול בתחום שאינו כלול בתוכנית זו	החלפה	גז/ במ/ 69 /9



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתי לייזרוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתי לייזרוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	13: 25 05/05/2020	עמי אלקבץ	04/05/2020	1		מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח בינוי	09: 12 08/06/2020	איתמר כהן	26/11/2019	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	07: 30 26/11/2019	נתי לייזרוביץ	26/11/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	דו"ח בטיחות-חוברת	14: 15 22/09/2019	איאד עואד	22/07/2019	2		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	דו"ח בטיחות-תשריט	14: 12 22/09/2019	איאד עואד	22/07/2019	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה	08: 57 23/05/2019	נתי לייזרוביץ	23/05/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, אהרון קוטה		מקורות חברת מים בע"מ מרחב מרכז	רמלה	(1)	2	08-6789700		akuta@mek orot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב היצירה 2 רמלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, אהרון קוטה		מקורות חברת מים בע"מ מרחב מרכז	רמלה	(1)	2	08-6789700		lradzi@mekorot.co.i l

(1) כתובת: רחוב היצירה 2 רמלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ		תה"ל יועצים מהנדסים בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924647		NattyL@taha l.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka- ltd@zahav.net.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	איתמר כהן	064980915	תה"ל יועצים מהנדסים בע"מ	אור יהודה	כיכר איינשטיין אריק	5	03-6924549	03-6924550	ItamarC@tah al.com
מהנדס מבנים	מהנדס	איאד עואד	954	עואד הנדסה	טמרה (יזרעאל)	(1)		04-9946787	04-6802555	mawad@netv ision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 651.



משרד החינוך
מונה הדפסה 24



משרד החינוך
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הגדרת השימוש בקרקע עבור שטח למתקנים הנדסיים ושטח לספורט ונופש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, ספורט ונופש שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
2. קביעת הגדרות ומתן הנחיות בדבר זכויות בניה, מגבלות בנייה, הריסת מתקן קיים.
3. מתן הנחיות לשיקום השטח והשתלבות האתר במרקם העירוני הקיים.
4. חיבור האתר לדרך קיימת ומאושרת.
5. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סעיף ז' בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	6
ספורט ונופש	5
דרך מוצעת	4
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	3, 2
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	1
מבנה להריסה	ספורט ונופש	5
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	16,988.01	100
סה"כ	16,988.01	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	243.92	1.44
מתקנים הנדסיים	7,341.26	43.21
ספורט ונופש	6,071.83	35.74
שטח ציבורי פתוח	1,453.21	8.55
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1,877.8	11.05
סה"כ	16,988.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים ניתן יהיה להקים מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בתחום השטח הציבורי הפתוח יותרו שטחי גינון ונטיעות, גנים ציבוריים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה, מתקני מים, חנייה, מערכת קווים ותשתיות תת קרקעיות ומתקני תאורה.
4.2.2	הוראות
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	בתחום השטח המיועד לספורט ונופש ניתן יהיה להקים מגרשי ספורט, מבנים ומתקנים לספורט ונופש, מבני עזר לתיפעול המערכות הללו וכן מתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	הדרך תשמש מעבר כלי רכב ולכל השימושים המותרים על פי הגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות הדרך תהא דרך מצעים בלתי סלולה.
4.5	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	בשטחים אילו יתאפשר להקים מתקני עזר ומתקנים נילוויים לבריכת המים כמו מערכות קווים, שוחות, חצרות מגופים וכו'. כמו כן יותרו שימושים לפיתוח נופי, גדרות וכו'.
4.5.2	הוראות

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		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0		10		45.8		400		3300	7203.52	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0		9		45	1200		2100	3500	6071.83	5	ספורט ונופש	ספורט ונופש		

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:

שטחי הבנייה כוללים את שטח הבריכה עצמה ושטח מבני העזר הנחוצים לשירות הבריכה ומערכותיה.

יותר ניוד זכויות בין השטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

1. תוכנית הבינוי והפיתוח תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה.
2. אתר הבריכה יהיה מגודר על פי תקנות בריאות העם.

6.2

איכות הסביבה

1. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.
2. בשלב הבקשה להיתר בנייה ייבחן הצורך בבחינת פוטנציאל הרעש מהפעילות המוצעת בהיתר הבנייה.
3. זיהום אויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
4. פסולת הריסות - יש לפנות את פסולת ההריסות לאתר מורשה על פי כל דין בתיאום עם היחידה הסביבתית המוסמכת.
5. מיקומי התארגנות - יש להציג את מיקומי אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה ולאשרם ביחידה הסביבתית המוסמכת כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
6. שיקום האתר - יש לאשר את ההנחיות לשיקום האתר לאחר העבודות בשטח ביחידה הסביבתית המוסמכת.

6.3

בטחון ובטיחות

1. נספח הבטיחות יהיה מחייב לענין הפרדה בין המתקן ההנדסי לסביבתו ויכלול אמצעים למניעת כניסה לבריכה.
2. הבקשה להיתר בנייה תיכלול אישור יועץ הבטיחות לרבות לענין הריסת הבריכה הקיימת, אישור תוכנית פריסת גדרות, חתך ופרט טיפוסי למערך הגדר סביבה הבריכה.
3. אתר הבריכה יהיה מגודר מתוקף תקנות בריאות העם.

6.4

הריסות ופינויים

- הבריכה הקיימת תהרס לאחר תיפעולה התקין של הבריכה החדשה.
הבריכה הקיימת תיהרס על ידי חברת מקורות.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

1. השטחים הכלולים בתוכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאות המהווים חלק מתוכנית זו.

6.6

חשמל

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

- איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי

סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות

חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים:

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).



תכנון זמין
הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
הדפסה 24

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת בריכת מים חדשה בסמיכות לבריכה הקיימת.	
2	הפעלת הבריכה החדשה והכנסתה לתפקוד מלא.	
3	הריסת הבריכה הקיימת לאחר שהבריכה החדשה מתפקדת ופועלת.	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום קבלת תוקף.

