

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/1556/1

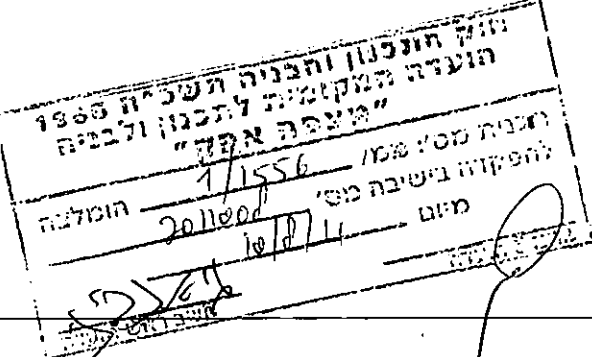
שם תוכנית: "מועדון קהילתי"

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מצפה אפק

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>10/17/14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>13-01-2013 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

מועצה מקומית באר יעקב מבקשת לייעד קרקע למבנה ציבורי לצורך בני הקהילה האתיופית ביישוב.
מיקום המבנה בחלק הצפון מזרחי של הישוב, בסמוך לכביש 4313, באזור המונע מטרדים מסביבתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מועדון קהילתי"	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ממ/1556/1	מספר התוכנית			
8.2 דונג		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
5	מספר מהדורה בשלב			
31/10/2012	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ל.ר	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
		קואורדינטה X	185000
		קואורדינטה Y	650600
1.5.2	תיאור מקום	חלק צפון מזרחי של היישוב, בסמיכות ומדרום לכביש 4313, ממזרח לרחוב האופן, מצפון למגרשי התעשייה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	באר יעקב
		התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות רמלה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר יעקב צה"ל

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3831	• מוסדר	חלק מהגוש		44,47,99
4245	מוסדר	חלק מהגוש		13
4244	מוסדר	חלק מהגוש		12,11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/11/1979	2583	תכנית זו משנה רק את יעוד הקרקע בגבולות התכנית, שאר הוראות תכנית ממ / 351 / 3 א ממשיכות לחול.	שינוי	ממ / 351 / 3 א
3/6/1982	2820	תכנית זו משנה רק את יעוד הקרקע בגבולות התכנית, שאר הוראות תכנית ממ / 825 / ממשיכות לחול.	שינוי	ממ / 825
16/08/2007	5704	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית תמ"א/34/ב/4, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית תמ"א/34/ב/4	כפיפות	תמ"א/34/ב/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	תאריך מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמ'מ	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ועדה מחוזית	י.ציפוט אדריכלות בע"מ	29/10/2012		13			מחייב	הוראות התוכנית
		ועדה מחוזית	י.ציפוט אדריכלות בע"מ	29/10/2012	1		1:1250		מחייב	תשריט התוכנית
		ועדה מחוזית	אורי כהן	11/3/2012		4			מחייב	טבלת איזון ולוח הקצאות
		משרד להגנת הסביבה	אהרון ויקס	2/4/2012		6			מחייב	נספח אקוסטי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמים תמברנה ההוראות על התשייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין עצמים תמברנה ההוראות על התשייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		039048569		0393302051	גאוליס 9, פי"ת מיקוד 49277		רשות מקומית ועדה מקומית "מעצפה אפקי"				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08 9785455		08 9785444	באר יעקב, ת.ד. 5, מיקוד 70300	50025305	רשות מקומית מעצפה מקומית באר יעקב				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08 9785455		08 9785444	באר יעקב, ת.ד. 5, מיקוד 70300	50025305	מעצפה מקומית באר יעקב				בעלים
						רשות הפיתוח				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Zifrut@zifrut.co.il	036836446		035181030	רח' הרב הארי הארון 9, ת"א יפ	5133184002	ציפלוט אדריכלות בע"מ.	40034	053392411	ירושע ציפלוט	אדריכל	עורך ראשי
natan@dnts.co.il	039522628		039523332	רח' החומה 12, ראשון לציון	5133995681	שליסניר מדידות ומערכות מידע בע"מ	1234	17029802	נתן שליסניר	מדד	מדד
uric@walla.com	036092518		036092593	פול הייז 10, רשלי"צ		אורי כהן	234	055096994	אורי כהן	שמאי מקרקעין	שמאי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד קרקע קיים דרך ושצ"פ, ליעודי קרקע דרך, שצ"פ ושבי"צ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לצורך יצירת מגרש ביעוד שבי"צ להקמת מועדון קהילתי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית -- 8.229 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מפורט	מתארי				
	420		420	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח	
תאי שטח כמופים	ועדים לשימור	תאי שטח	יעוד
	ועדים לשימור	1	שב"צ
	ועדים לשימור	2	שצ"פ
		3	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
21.6	1780	שב"צ	0	0	שב"צ
41.0	3370	שצ"פ	19.7	1623	שצ"פ
37.4	3079	דרך	80.3	6606	דרך
100	8229	סה"כ	100	8229	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: שטח למבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
א. תרבות קהילה ורווחה	
ב. חניה	
ג. פיתוח שטח	
4.1.2 הוראות	
א. זכויות בנייה	שטחים עפ"י המפורט בטבלה
ב. קווי בניין	כמסומן בתשריט ,
ג.	

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. גינון ונוי, פרגולות ומתקני הצללה וישיבה.	
ב. מתקני ספורט פתוחים ומשחקים	
ג. שבילים להולכי רגל ואופניים	
4.2.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

4.3 שם ייעוד: דרכים	
4.3.1 שימושים	
א. סלילת דרך ומתקני דרך, חניה ותשתיות	
ב.	
4.3.2 הוראות	
א.	
ב.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה מננה (מטר)	תכנית (%) משטח ותא השטח)	צפיפות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד-צד	צד-צד	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						שטחי בניה	שטחי בניה	מתחת לקניסה	מקובעת			
8	5	3	2	0	6	30			23.6	420	0	0	0	420 מ"ר	1	בניני ציבור
														1780 מ"ר	2	שטחים
														3370		שטחים

* בכל בניה עתידית חדשה, קו בנין מועצ לשימור יהיה 4 מ' מדגודים צמרת העץ, או לפי התחייט פקיד היעור.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה הציבור יהיה הכנת תכנית פיתוח לשצ"פ לאישור מהנדס הוועדה המקומית ופיתוח בפועל של השצ"פים בתחום הקו הכחול של התכנית.
2. הריסת כל בניה חריגה ו/או בסטיה מההיתר.
3. התאמת המבנה הקיים להוראות ת"י 413.

6.2. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריטבסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א – לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור.
 - ב – תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג – בכל בניה עתידית חדשה, קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.3. בניה משמרת מים

- תנאי למתן היתר בניה:
- א – הכנה וביצוע של תכנית ניטור לבחינת השפעת אזור התעשייה על הקרקע בתכנית. במידה ועפ"י תוצאות תכנית הניטור תתאפשר החדרת נגר עילי – יתוכנן המגרש לבניה באופן שיותיר 15% משטחו – כשטח חדיר מים.
 - ב – הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, לפי הוראות תמ"א 4/ב/34 יתווספו לתנאי ההיתר לאחר תיאום עם רשות המים.

6.4. איחוד וחלוקה

המגרשים הכלולים בתכנית יאוחדו ו/או יחולקו מחדש עפ"י המסומן בתשריט.

6.5. רישום שטחים ציבוריים

הדרכים והשטחים הציבוריים לפי תכנית זו יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית באר יעקב כחוק.

6.6. רישום תצ"ר

לאחר אישור תכנית זו, יוכנו וירשמו ע"י ועל חשבון יזם התכנית, תכנית לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין.

6.7. הוצאות הכנת התכנית ורישומה

הוצאות הכנת התוכנית לרבות רישומה יהיו ע"ח היוזמים בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה.

6.8. איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה: ביצוע מיגון דירתי להשגת בידוד של יותר מ- 30 dba למעטפת הבניין, ביצוע מדידות לבדיקת הני"ל.
 עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990 ו"התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התש"א, 1992"
 השמעת מוסיקה במסגרת קיום ארועים וחוגים תעשה ברמה סבירה בתוך מבנה המועדון ועם חלונות סגורים.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
5.ר.		

7.2. מימוש התוכנית

מיידי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	ועדה מקומית "מצפה אפק"		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	יהושע ציפרוט		27.11.12
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	י. יצפרוט אדריכלות בע"מ		513184003
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מועצה מקומית באר יעקב		50025305
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מועצה מקומית באר יעקב		50025305
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	רשות הפיתוח		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	מועצה מקומית באר יעקב		

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ממ / 1556 / 1
 "מועדון קהילתי"

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 27/3/17 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות התקנות ולתקנות המודדים שבתוקף דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: נתן שלסינגר מספר רשיון: 1234
 תאריך: 27/3/17

נתן שלסינגר - מודד מוסמך
 רישיון מס' 1234
 תחום: תכנון עירוני
 רח' החומה 10, תל אביב 6152332
 טל' 03-9522628

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 29/11/12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: נתן שלסינגר מספר רשיון: 1234
 תאריך: 29/11/12

נתן שלסינגר - מודד מוסמך
 רישיון מס' 1234
 תחום: תכנון עירוני
 רח' החומה 10, תל אביב 6152332
 טל' 03-9522628

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 29. 11. 2012
 נתקבל
 תיק מס'