

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 455-0229294

באר יעקב - שטחי ציבור ברח' אהוד מנור, תכנית מס' מ/מ/מק/10/1518



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים למוסדות ציבור לצורך יצירת מתחם למבנים ומוסדות ציבור בחלקות 73, 74 (מגרשים 116, 117) ברח' אהוד מנור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

באר יעקב - שטחי ציבור ברח' אהוד מנור, תכנית מס'  
מ/מ/ק/10/1518

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

455-0229294 מספר התכנית

3.710 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	185362
קואורדינאטה Y	650056

**1.5.2 תיאור מקום** שטחי ציבור ברח' אהוד מנור (גוש 3834 חלקות 73-74, 53)**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	מנור אהוד		

חתני פרס ישראל

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3834	מוסדר	חלק	53, 73-74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/מק/1518/2	117 - 116, 25

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
21/05/2002	2426	5076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ 1518 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/ 1518
07/02/2008	1831	5774	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ מק/ 1518 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/ מק/ 1518 /2
02/11/2004	317	5338	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ מק/ 1518 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/ מק/ 1518 /1
24/07/2001	3443	5006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ ב/מ/ 1492 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/ ב/מ/ 1492



**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				אריק נתן שלסינגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אריק נתן שלסינגר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	08/05/2017	אריק נתן שלסינגר	08/05/2017		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	2	08-9785444	08-9785455	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	2	08-9785444	08-9785455	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	2	08-9785444	08-9785455	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריק נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים למוסדות ציבור לצורך יצירת מתחם למבנים ומוסדות ציבור בחלקות 73, 74 (מגרשים 116, 117) ברח' אהוד מנור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודים ציבוריים משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור בתחום החלקות 73-74 בגוש 3834 ואיחודן עם חלקה 53 בגוש 3834 לצורך יצירת תא שטח 401 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעה ושינוי קווי בנין במגרשים החדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.71

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,435.2		+1,110	3,325.2	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	401

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניני ציבור	2,771	74.69
שטח ציבורי פתוח	939	25.31
סה"כ	3,710	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,696.19	100
סה"כ	3,696.19	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים מותרים : 1. מוסדות ומבני חינוך על מתקניהם. 2. גינון ופיתוח השטחים הפתוחים לשימוש מוסדות החינוך, כולל פרגולות ושבילים מרוצפים 3. מתקני משחקים 4. חניה לצורך השימושים המותרים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> 1. זכויות והוראות בינוי בהתאם למפורט בטבלת הזכויות
<b>ב</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> 1. מבני הציבור בתחום התכנית יצופו בציפוי קשיח דוגמת אבן, אבן נסורה, ציפוי קרמי או כל ציפוי אחר באישור הועדה המקומית. 2. יותר קירוי פרגולות עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.



## 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
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות
5		12	60	(1)	120%	3696	401	מבנים ומוסדות ציבור
	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) 20% מהשטח הבנוי לחדרי המכוונות, אשפה, מעלית, דרכי מילוט, מדרגות מילוט ושירותים; 20% נוספים מהשטח הבנוי במקרה של מעבר מקורה לכלל הציבור; 20% משטח הקומה שמתחתיו למתקני שרותים על הגג, מרחב מוגן, תחנת השנאה בממ"דים לפי דרישת חברת חשמל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. חוות דעת משרד הבריאות לעניין הקמת מבנה ציבור ותכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מים יהווה תנאי למתן היתר בתחום התכנית.
2. הגשת תכנית לצרכי רישום ואישור תכנית בינוי, בכפוף להוראות תכנית מ/מ/ק/1/1518, יהוו תנאי למתן היתר בתחום התכנית.

### 6.2 חניה

בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

### 6.3 הריסות ופינויים

הריסת מבנים כמסומן בתשריט מהווה תנאי למתן היתר בתחום התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך שנתיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22