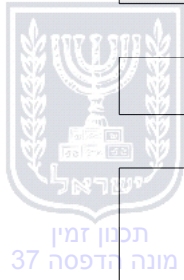


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0110668

בר/ 285 / 1 - מעון צופיה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי שורקות
סוג תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מעון "צופיה" פועל במסגרת רשת "חסות הנוער" מתוקף חוק הנוער עבור נערות המצויות במצב מצוקה, סיכון וסכנה.

המעון כמרכז להתערבות קצר מועד משמש כמרחב הגנה המשלב תכני טיפול, חינוך והעשרה, תוך שימת דגש על ערכים כבוד, שוויון, בטחון והגנה.

במעון חוסות 60 נערות בגילאים 12-18, ב 5 קבוצות של 12 נערות.

עובדים במעון כ-80 אנשי צוות בתפקידים שונים של אחזקה, חינוך, טיפול והוראה וכו'.

השטח עליו קיים המעון הועבר לרשות מדינת ישראל עם קום המדינה.

התכנית המוגשת מציעה שינוי יעוד השטח מקרקע חקלאית, בחלקה מוכרזת ובחלקה בלתי מוכרזת, לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

במעון קיימים מבנים ל-5 קבוצות של בנות, מהם מבנה שקיים משנות ה-30 ונמצא בסכנת קריסה קרובה, לפי תכנון זמין מונה הדפסה 37

חוות דעת מהנדסים.

במקומו מקימים כעת מבנים זמניים עבור 2 קבוצות בנות, בהיתר לשימוש חורג של הועדה המקומית, כשעם השלמתם יהרס המבנה הרעוע.

בנייה חדשה וקבועה מותנית באישור תכנית זאת. כמו כן נדרשת הקלה מקו בנין מכביש 42 מ-100 מ' מציר הדרך ל-39 מ'.

גבול כביש 42 בצד דרום-מזרח נקבע ע"פי תכנית מאושרת מח/ 140 הזהה לגבול הכרזת כביש 42 של מע"צ משנת 1964.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בר / 285 / 1 -מעון צופיה

שם התכנית

ומספר התכנית

456-0110668

מספר התכנית

30.259 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

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 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 שורקות

175380 קואורדינאטה X

640470 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום לעיר יבנה, בצידו המזרחי של כביש מס' 42.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: צופיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3533	מוסדר	חלק		1-2, 75

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

יבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236		אישור ע"פ תמ"מ	תממ / 3 / 21
26/03/1942		1180		כפיפות	R / 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אנדריי קרישן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אנדריי קרישן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוברת	14/06/2018	יולי קלר	08/03/2016	12		מנחה	אקוסטיקה
לא	חוברת	14/06/2018	יונתן קופלוביץ	04/02/2016	4		מנחה	ביוב
לא	טבלת איחוד וחלוקה	14/06/2018	קובי זייד	02/07/2017	1		מנחה	חלוקה ורישום
לא	חוברת	14/06/2018	יונתן קופלוביץ	04/02/2016	3		מנחה	מים
לא	חוברת-נספח נופי	14/06/2018	דן פוקס	10/03/2015	11		מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלת מודד	14/06/2018	דני כץ	14/01/2015	3		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלה סטטיסטית	14/06/2018	דני כץ	22/06/2015	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	14/06/2018	דני כץ	22/06/2015	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלה מרכזת	14/06/2018	דני כץ	24/06/2015	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית	31/03/2016	יולי קלר	07/03/2016	1	1: 750	מנחה	אקוסטיקה
לא	תכנית	20/10/2015	יונתן קופלוביץ	13/04/2015	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	תכנית	26/12/2016	אנדריי קרישן	26/12/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית	31/03/2016	יונתן קופלוביץ	27/12/2015	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	תכנית דף 1 מתוך 2	20/10/2015	דן פוקס	08/03/2015	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית דף 2 מתוך 2	20/10/2015	דן פוקס	08/03/2015	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 1 מתוך 2	21/10/2015	דני כץ	28/06/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 2 מתוך 2	21/10/2015	דני כץ	28/06/2015	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18/07/2017	אנדריי קרישן	18/07/2017	1	1: 1250	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
	משרד האוצר	משרד האוצר		משרד האוצר- מינהלת נכסי הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	2	02-6752520	02-5632541	mankal@molsa.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			משרד הרווחה	ירושלים	קפלן	2	02-6752520	02-5632541	mankal@molsa.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אנדריי קרישן	9223		תל אביב- יפו	אחד העם	98	03-5606257	03/5601960	criarc@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	קובי זייד	596	זייד ובניו בע"מ	הרצליה	ספיר	7	03-7511818		zaid@zaidorniv.co.il
סוקר עצים	אגרונום	דני כץ		דני כץ אגרונום (קרקע ומים)	ראשון לציון	כצלר פייבוש (1)	3	03-9587087	03-9587057	danikatz5@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות נוף	יועץ נופי	דן פוקס	15111	דן פוקס- אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ	כפר סבא	(2)	21	09-7666784	09-7666806	dan@fuchsda n.com
יועץ ביוב ותברואה	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ	40938	יונתן קופלוביץ- הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9455265	08-9491866	yonnyk@yon nyk.com
יועץ בקרת רעש ורעידות	יועץ אקוסטי	יולי קלר		ד"ר יולי קלר- בקרת רעש ורעידות	קרית ים	(3)		04-8759875	04-8760079	keller.july@g mail.com

(1) כתובת: רח' כצלר פייבוש 3 ראשלי"צ 75228.

(2) כתובת: עתיר ידע 21, אזה"ת כפר סבא ת.ד. 2233 מיקוד 44641.

(3) כתובת: ת.ד. 5030 קרית ים 29500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

הקמת מעון "צופיה" עבור נערות המצויות במצוקה, סיכון וסכנה, בהפעלת משרד הרווחה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח למוסדות ציבור לחינוך.

2- הקטנת קו בניין מציר כביש 42.

3- קביעת זכויות והוראות בניה.

4- איחוד וחלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	30,259	100
סה"כ	30,259	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	30,259.28	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	30,259.28	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמה והרחבת מעון "צופיה" עבור מסגרת סגורה לשיקום בנות, כולל מבני מגורים ומבני ציבור הנדרשים: בית ספר, חדר אוכל, מטבח, משרדים, מתקני ספורט וכד', כפי שקבעה הועדה המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>בגגות רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח ינוקז בהתאם לתכנית ניקוז נאישור הרשות המקומית</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית. 2. הגשת תכנון למערכות האווירור של הבנין המוצע ליחידה הסביבתית. 3. תכנון הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 4. תאום עם חברת החשמל. 5. אקוסטיקה: <p>א. בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות רעש בצפויות באתר מהדרך והרכבת הסמוכות.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפה לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון. 7. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית. 8. אישור תשריט איחוד וחלוקה. 9. חובה לבצע תאום עם מקורות עבור כל עבודה המתוכננת על השטח המסומן כ"שטח קו המים של מקורות" כפי שמופיע בנספח הבינוי. 10. תנאי להיתר הוא ביצוע שידרוג תחנת שאיבת שפכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) מקסימום	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
39	5	5	3	2	12	31	33	10042	0 (2)	0 (1)	600	9442	30373	401	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

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

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין קדמי מציר כביש 42 : 39 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר.

(2) הערך מתיחס למ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות	6.1
<p>א. מקומות החניה יקבעו בהתאם לתקן התקף ביום הוצעת היתר הבניה. ב. יותרו דרכים וחניות מחוץ לקווי הבניין.</p>	
6.2 חשמל	6.2
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך על הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 6 מ'.</p>	
6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.3
<p>בחלק התכנית הנמצא בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שטיה לא יוקמו שימושים העלולים לזהם את הקידוח ויינתנו דרישות להקמת מערכת ביוב חדשה בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. יש לתכנן שידרוג מערכות ביוב קיימות בתחום רדיוס מגן ג'.</p>	
6.4 איחוד וחלוקה	6.4
<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
6.5 ניהול מי נגר	6.5
<p>15% משטח המגרש יישמרו פנויים לצורך חלחול מי נגר עילי</p>	
6.6 שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספחי השמירה על עצים בוגרים בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לכריתה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. בתנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור שיצויינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים, אשר יפק האגרונום הממונה על ביצוע התכנית. במפרטים אלה יצויינו מרחקי הבטחון המדוייקים מהעצים בכל הכיוונים. ד. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודה ולאחריהן ייקבע בתאום עם אגרונום ופקיד היערות. ה. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה"- קבלת רשיון לפי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים. ו. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים לכריתה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות, התחייבות לפיצוי נופי וכל תנאי נוסף שיתבקש. ז. יש להקפיד על הגנת עצים מפני מזיקים ומחלות בתקופת קיום העבודות בשטח. ח. לעת מתן היתר בנייה ניתן יהיה לפנות לפקיד היערות לקבלת אישורו להעתקת עץ מס' 25. אישור פקיד היערות להעתקה כאמור, לא יהווה סתירה לתכנית.</p>	

6.7	אקוסטיקה
<p>1. הקיר האקוסטי הקיים בדופן הדרום מערבית יישאר במיקומו הנוכחי, וזאת עד לאישור תכנית מפורטת של כביש 42. 2. ההשלמה לקיר אקוסטי בדופן הדרום מערבית תיבנה בתחום המגרש ובהתאם עם פקיד היערות. 3. הבינוי יערך בליווי מיגון אקוסטי דירתי/ כיתתי.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.9	הריסות ופינויים
<p>א. מבנים הקיימים מחוץ לקווי הבניין ובתחום רצועת הדרך יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה, למעט החומה האקוסטית בהתאם למה שנקבע בסעיף 6.7 - אקוסטיקה. ב. עד לביצוע הריסתם בפועל, יתאפשרו תחזוקה ושיפוץ עבור המבנים המיועדים להריסה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה רעוע ובניית מבנה במקומו	תוך 10 שנים מתאריך אישור תכנית זאת

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תוך 10 שנים מתאריך אישור תכנית זאת



תכנון זמין
מונה הדפסה 37