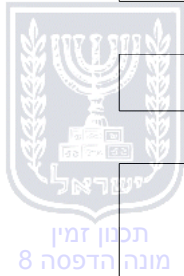


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1037 / א

תכנית מתקנת- באר יעקב מתחם יב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים

מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור(הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 24/07/2024
לאשר את התכנית 30/07/2024
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור(הוראת שעה) התשע"ד, 2014 הועדה למתחמים מועדפים לדיור החליטה ביום 14/02/2024
להפקיד את התכנית 21/05/2024
י"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005333858/310>

דברי הסבר לתכנית

תמל/ 1037, תכנית למתחם י"ב בעיר באר יעקב, אושרה ביום 6/9/2017.

התכנית כללה כ-900 יחידות דיור במתחם עירוני חדש בבאר יעקב.

לאחר שהשכונה אוכלסה, עיריית באר יעקב יוזמת חיבור של שכונת י"ב לכביש 4313 האזורי, כחלק מהמערך התנועתי של העיר והשכונה בפרט,

במטרה לשפר את רשת התנועה הכוללת בשכונה וסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתקנת-באר יעקב מתחם יב

שם התכנית

תמל/ 1037 / א

מספר התכנית

18.730 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
	קואורדינאטה X	184240
	קואורדינאטה Y	650400

1.5.2 תיאור מקום שכונת יב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר יעקב - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת יב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4245	מוסדר	חלק	34	21, 26-27, 33, 36, 40, 46, 49

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
תמל/ 1037	601, 501, 301

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ראשון לציון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/ 1</u>	אישור ע"פ תמ"א	אישור על פי סעיף 4.2.1.2	8688	3740	דרכים	12/02/2020
<u>תמל/ 1037</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1037 ממשיכות לחול.	7581	9206		20/70/06
<u>ממ/ 1517 / א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 1517 / א ממשיכות לחול.	6036	1088		20/91/24
<u>455-0557835</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -455-0557835. הוראות תכנית 455-0557835 תחולנה על תכנית זו.	9587	5776		20/10/04



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון גררה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גררה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 39 05/02/2024	ויקטור דוידוב	05/02/2024	1	1: 500	רקע	תנועה
לא		09: 24 05/02/2024	גדעון גררה	05/02/2024	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	2	08-9785411		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באר יעקב	באר יעקב	ז'בוטינסקי	2	08-9785411		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גררה	36009		באר יעקב	(1)		08-9257532	08-9242639	g-gerera@bezeqint.com
	מודד	פישמן אריה	368	מדבא מדידות בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		medba@medba.co.il
	יועץ תחבורה	ויקטור דוידוב	112463	ק.ד הנדסה אזרחית בע"מ	ראשון לציון	החרצית	3			etgar.davidov@gmail.com

(1) כתובת: מושב נווה דורות ת.ד- 7121 באר יעקב מיקוד 70300.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

יצירת כניסה חדשה למתחם י"ב, אשר אושר במסגרת תמל/ 1037, באמצעות שינוי מיעוד שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור לדרך מוצעת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול חלק משצ"פ והפקעה מיעוד מבנים ומוסדות ציבור לטובת יעוד דרך חדשה שתשמש חיבור בין כביש קיים בשכונת יב לדרך 4313.
2. קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ושימושים מותרים במגרש למבנים ומוסדות ציבור הכלול בתכנית.
3. קביעת הוראות פיתוח ברחובות ובשצ"פים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	102, 100
דרך מוצעת	103, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14,958.66	79.85
מבנים ומוסדות ציבור	1,940	10.36
שטח ציבורי פתוח	1,779.37	9.50
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	55	0.29
סה"כ	18,733.03	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	14,955.56	79.84
דרך מוצעת	1,313.72	7.01
מבנים ומוסדות ציבור	1,781.66	9.51
שטח ציבורי פתוח	682.09	3.64
סה"כ	18,733.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם כגון: מוסדות בריאות, תרבות, ספורט, קהילה, דת, רווחה, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנה מקומית לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית, מרכז לוגיסטי הכולל אחסנה ומחסנים לוגיסטיים עירוניים, תחזוקה עירונית ומשרדים עירוניים.</p> <p>2. לא יותרו שימושים רגישים לרעש ובכלל זה מוסדות חינוך.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. מתקני ויסות/ השהיה/ איגום למי נגר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. המרווח הקדמי יתוכנן ככל הניתן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה.</p> <p>2. ניתן להקים מצללות ויריעות הצללה. על מצללות ביעודי קרקע אלו לא יחולו מגבלות קווי בניין מתאי שטח גובלים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהן לסוגיהם כגון פארק שכונתי וגינות ציבוריות וכל הדרוש לתפקודם.</p> <p>2. שטחים ומתקנים לניהול ויסות / השהיה/ איגום למי נגר עילי.</p> <p>3. מתרס אקוסטי.</p> <p>4. מתקני מיחזור.</p> <p>5. תשתיות תת קרקעיות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. לא תותר בניה או חניה בתחום קווי הבניין של דרך 4313</p> <p>2. תכנון השטחים הציבוריים יהיה בדגש על יצירת מרחב פתוח רציף ונגיש.</p> <p>3. יובטח רצף הליכה לאורך תאי השטח בייעוד זה ובניהם, וכן בינם לבין שטחים ציבוריים אחרים סמוכים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>1. דרך למעט מסילות ברזל.</p> <p>2. טיפול נופי</p> <p>3. קווי תשתית ומתקני תשתית.</p> <p>4. אמצעים להגנה על הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים, לעיצוב הנוף ולשיקומו וכל הפעולות והמתקנים הנדרשים לשם כך.</p>

דרך מאושרת	4.3
<p>5.מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי 6.מתקנים לנוחות המשתמשים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>דרכים א המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p>	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1.דרך למעט מסילות ברזל. 2.קווי תשתית ומתקני תשתית. 3.מתקנים לצורך ניהול וויסות מי נגר עילי 4.מתקנים לנוחות המשתמשים.</p>	
הוראות	4.4.2
<p>דרכים א המרחב הציבורי הכלול בתחום זכות הדרך יעוצב תוך התייחסות להולכי הרגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי רגל, שבילי אופניים והתחבורה הציבורית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						שרות	עיקרי					
0	0	5	0	2	5	1867	1000	4000	1782	400	מבנים ומוסדות ציבור	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

הוראות טבלה 5:

ניתן להגדיל את היקפי החנייה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.







תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור ובכללם כאלה המשולבים במגרשים סחירים כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 ניקוז</p> <p>פתרונות ניהול הנגר יהיו מבוססי טבע ככל הניתן.</p> <p>א. 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תושבת על עיקרון מניעת נגר עילי מהמגרשים והחדרתם לקרקע.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>נטיעות במרחב הציבורי:</p> <p>א. נטיעת עצים במרחב הציבורי, תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח בית גידול המתאים לגידול עצים בוגרים בגודל בינוני לכל הפחות. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.</p> <p>ב. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מ', וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מ'.</p> <p>ג. נטיעת עצים במרחב הציבורי תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 9 מ"ק לפחות ובעומק של 1.5 מ'.</p> <p>ד. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בנייה לתאי שטח הכלולים בתמל/ 1037 יוצאו בהתאם לעקרונות תכנית "בינוי ופיתוח" בקנ"מ כפי שאושרה בוועדה המקומית לגבי שטח תכנית תמל/ 1037.</p> <p>ב. תנאי לביצוע החיבור לדרך אזורית הוא אישור החברה המנהלת את הדרך.</p> <p>ג. במסגרת הליך הרישוי תיכלל התייחסות לפתרון לעודפי עפר ובכלל זה אומדן היקף החפירה והמילוי, דרכי הטיפול במקום והצגת שלבי ביצוע לעבודות העפר, וכן המלצה לאתר סילוק מועדף ודרכי שינוע במידת הנדרש. יש לתעדף פתרונות לשימוש חוזר/ מיחזור החומר בהתאם להרכבו.</p>	<p>6.4</p>

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ד. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר בכל שטח התכנית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרון לשלבויות עירום עודפי עפר, לרבות איתור מגרשים פוטנציאליים לעירום זמני במידת הצורך.</p>



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

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

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

--

