

עמוד: 3  
תאריך: 12/08/2025

ישיבה מספר : 2025027 תאריך הישיבה : 30/07/2025

**2. תוכנית - 455-1236975 : התחדשות עירונית שא נס 8,10,12, באר יעקב**

גרסת הוראות ותשריט : הוראות - 13 תשריט - 10

**רקע**

תכנית להתחדשות עירונית במרכז העיר באר יעקב, הגובל ברחוב שא-נס, בשכונת גני מנחום הוותיקה. שטח התכנית גובל במוסד ציבורי (ישיבה) ממזרח, מבני מגורים מדרום, מגרש ריק ביעוד מגורים מצפון ורחוב שא נס ממערב. המתחם הקיים כולל 3 מבני מגורים בני 3 קומות על עמודים, עם קומת גג חלקית, הכוללים סה"כ 42 יח"ד. שטח התכנית 5.137 דונם.

**מצב מוצע**

התכנית מציעה חידוש ועיבוי מערך המגורים באמצעות הריסת שלשה מבני מגורים קיימים והקמת 2 מבנים רבי קומות (26 קומות), הכוללים 210 יח"ד, חזית מסחרית ושטח ציבורי מבונה.

**עיקרי התכנית**

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' למגורים ד'.
2. קביעת זכויות בנייה, קווי בניין, מספר יח"ד ומספר קומות מקסימלי מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת הוראות בינוי למגורים, מסחר ומבני ציבור.
4. קביעת הוראות בעניין זיקות הנאה לציבור הולכי רגל ורישום שטחים משותפים.
5. קביעת הוראות להריסת מבנים.
6. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.
7. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

**נתונים כמותיים כפי שהוגשו**

שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	יח"ד
מגורים	21,370 מ"ר	9,770 מ"ר	31,140 מ"ר	210
מסחר	600 מ"ר	100 מ"ר	700 מ"ר	
מבני ציבור	320 מ"ר		320 מ"ר	
סה"כ שטח	22,290 מ"ר	9,870 מ"ר	32,160 מ"ר	

עמוד: 4  
תאריך: 12/08/2025

ישיבה מספר: 2025027 תאריך הישיבה: 30/07/2025

- בנוסף 17,465 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.
- בנוסף 3150 מ"ר למרפסות. שטח ממוצע למרפסת – 15 מ"ר, בדירות קטנות שטח למרפסת לא יפחת מ- 8 מ"ר.
- שטחי השירות כולל 320 מ"ר למועדון דיירים.
- על סמך הנתונים לעיל הרח"ק המוצע הינו 6.26

#### רקע סטטוטורי

- **תמ"א 1/1**, פרק המים – התכנית נמצאת בתחום רגישות הידרולוגית גבוה ובינונית. אין בתוכנית פוטנציאל לזיהום מי תהום ועל כן אין צורך בנספח הגנה על מי תהום.
- **תמ"א 2/4**, מגבלת גובה של 190 מטר מעפ"י, אזור סכנת ציפורים ב' – אין בתכנית שימושים מושכי ציפורים
- **תמ"א 1/35** – מרקם עירוני.
- **תמ"א 1/35** – התכנית מהווה תכנית להרחבה ניכרת.
- **תמ"א 1/35**, הנחיות סביבתיות – שטח לשמור משאבי מים.
- **תמ"א 4/35** – התכנית עומדת בהנחיות לעניין פרישה מרחבית וצפיפות מגורים. תמהיל הדירור שהוגש אינו עומד בהנחיות בתמ"א לגבי דירור מכליל בשטח של עד 55 מ"ר. על מוסד התכנון לדון באפשרות לקבוע כי שטחן של הדירות הקטנות יעמוד על מקסימום 80 מ"ר, ככל שיוצג מסמך הבוחן את מצאי הדירור המכליל בעיר וזאת בהתאם לסעיף 12.1.1 (טו).
- **תמ"מ 21/3** – אזור פיתוח עירוני.
- **תכנית מתאר כוללנית תכנית מס' 405-0412890** (אושרה 2021). התכנית נמצאת במתחם 2 (שכונת גני מנחם). ביעוד מוכלל של מגורים. תחום התכנית מסומן להתחדשות/שיקום והנחיות מיוחדות עם חזית מסחרית. לפי נספח העיצוב העירוני מדובר באזור של בניה מרקמית משולבת בבניה לגובה של 30-13 קומות. בהוראות מפורטות למתחם נרשם כי:
  8. יש להכין תכנית מפורטת למתחמי התחדשות עירונית, תכנית מפורטת תכלול את כל השטח המסומן להתחדשות.
  9. על האזורים שסומנו להתחדשות עירונית חלות הוראות סעיף 4.1.4 לעיל.
 

סעיף 4.1.4 בהוראות קובע:

התחדשות עירונית (כהגדרתה בתכנית זו):

    1. גבולותיו המדויקים של אזור המסומן להתחדשות עירונית בתשריט, ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת.
    2. באזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט, לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62 א) ג) לחוק, לפיכך בתחום זה לא מהווה תכנית זו בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף 62 א)ג) לחוק.
    3. לכל תכנית של הריסה ובניה מחדש תצורף חוות דעת כלכלית הבוחנת את הכדאיות הכלכלית של המיזם ובחינה חברתית הבוחנת את יכולת ואפשרות האוכלוסייה הקיימת להמשיך להתגורר בתחום התכנית.
    4. תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, תכלול גם הוראות המתייחסות בין היתר ובהתאם לעניין לנושאים הבאים:
      - א. שדרוג רשת הרחובות והמרחב הציבורי בשימת דגש על מרחב הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
      - ב. פתרונות לחנייה, ואמצעי תחבורה בדגש על תחבורה ציבורית.
      - ג. נספח תשתיות כולל התניות לשדרוג וחידוש תשתיות, הטמנת תשתיות ואיחוד תשתיות.
      - ד. מחזור פסולת בנין והנחיות למניעת זיהום אוויר.

עמוד: 5  
תאריך: 12/08/2025

ישיבה מספר: 2025027 תאריך הישיבה: 30/07/2025

5. תכנית תכלול קביעת שלביות ביצוע. השלביות תיקבע כך, שהקמת יחידות הדיור המוצעות תותנה בהבטחת התשתיות הפיסיות, המרחב הציבורי ושירותי הציבור שנועדו לשרת אותן.
6. זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור לרבות יחס ההמרה ייקבעו בתכנית המפורטת כאמור בסעיף 4 לעיל.

סעיף 4.1.9 (4) בהוראות קובע באופן כללי כי:

הועדה המקומית רשאית להוסיף 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת (אף אם טרם נבנתה) לעת הפקדתה של תכנית זו, באם הדבר דרוש לשיפור תנאי הדיור במתחמים הוותיקים של העיר ובהתאם לטבלת הזכויות במתחם.

- **תכנית מפורטת ממ/ 1237** (אושרה 1981) שנוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ג', איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים. קביעת זכויות בניה.

### החלטה:

לאחר ששמעה את עורכי התכנית, מגישת התכנית, העירייה ואת נציגי הוועדה המקומית סבורה הוועדה כי התכנית מציעה התחדשות עירונית של מתחם מגורים ותיק במרכז העיר באר יעקב. התכנון המוצע מצופף את הבינוי למגורים, משלב שימושי מסחר ומבני ציבור, ומתווה פיתוח לאורך רחוב שא נס באופן המשתלב במרקם העירוני הקיים. הוועדה מדגישה כי תכנית המתאר הכוללת לא התייחסה לשטחי התמורה לדירות קיימות בהליך של התחדשות עירונית. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בתיקונים הבאים:

1. **תמהיל יח"ד** - בהתאם להוראות תמ"א 4/35 יש לכלול לפחות 10% דירות קטנות מאוד (עד 55 מ"ר כולל) לצורך עמידה בהנחיות התמ"א בנושא דיור מכליל. תמהיל הדיור יעודכן לכלול 10% דירות קטנות מאוד - 10% בשטח כולל של 56-80 מ"ר. מספר יח"ד יעמוד על 219 מ"ר, ללא תוספת שטח או קומות. התמהיל יפורט בהערה לטבלה 5.
2. **דוירות** - יש לשלב ב 40% מיח"ד הגדולות מאוד מעל 130 מ"ר דוירות. ההוראות יותאמו להנחיות מנהל התכנון בנושא.
3. **זכויות בנייה** - הזכויות יחושבו לפי שטח כולל בהתאם להנחיות מנהל התכנון. בהערות לטבלה 5 תהייה התייחסות לתמהיל יח"ד, שטחים משותפים לדירים, שטחי ציבור ומרפסות. לשטחי הציבור יתווספו 80 מ"ר.
4. **שמאות** - יש לעדכן הדוח הכלכלי לפי תמורות של 12 מ"ר ליח"ד (מדיניות מחוז מרכז). הדוח יתואם עם השמאי היועץ לוועדה. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה טרם הפקדת התכנית.
5. **קווי הבניין** הצידיים והאחורי יותאמו לבינוי המוצע עם הרחקה של 2 מטר לצורך גמישות, באופן שיוודא מרחק נאות של המגדלים ממגרשים סמוכים. בנוסף, תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מעבר לקו הבניין ויקבע בהוראות התכנית כי קומות המרתף יוכלו להיות בקו 0 בכפוף לשמירה על הנחיות ניהול הנגר ובהתאם לזכויות הבניה העומדות על 85% משטח המגרש ב 4 קומות.
6. **שטחי ציבור**
  - השימושים שיקבעו הם: חינוך, רווחה, תרבות ודת.
  - יש להוסיף נספח פרוגרמה שיציג את הפתרונות הניתנים מחוץ לתחום התכנית לשירותים ציבוריים הנדרשים לתושבי המתחם.

עמוד: 6  
תאריך: 12/08/2025

ישיבה מספר : 2025027 תאריך הישיבה : 30/07/2025

**7. תנועה וחניה**

- יש לקבוע בתחום המגרש חנית אורחים בהיקף של 5%.
- יש לוודא את היקף השטח והקומות הנדרשים לביצוע מרתפי החניה. יש להוסיף בטבלה 5 קומת חנייה וזכויות בנייה בהתאם ולמחוק הערה בטבלה לגבי הוספת קומות ושטח כנדרש.

8. **סביבה**- הוראות התכנית יקבעו כי יתוכננו אמצעים למיתון רוחות בהתאם למסקנות דוח האקלים.

**9. ביוב**

- יש להתייחס לפתרון סופי בנספח הביוב למערכת מי הביוב ולא רק לחיבורים מוצעים למערכת המקומית, ולהציג האם הפתרון הסופי הקיים המתוכנן לקלוט את קיבולת השפכים הצפויה מהמתחם.
- יש לקבוע הוראה בתכנית כי ביצוע התשתיות ושטחי החיבור הנדרשים עבור התכנית יבוצעו בד בבד עם ביצוע המגורים.

**10. ניקוז וניהול נגר**

- יש לעדכן את הנספח לפי הערות יועץ הניקוז של לשכת התכנון.
- הוראות התכנית יתייחסו לנפח ניהול הנגר המוצע והמלצות אחרות המופיעות בנספח.

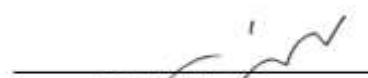
**11. תנאים בהליך הרישוי**

- יש למחוק הוראות לעניין תכנית בינוי ופיתוח. מדובר במגרש בודד שתוגש בו בקשה אחת להיתר.
- היתר בניה יציג חיבור לפתרון קצה מאושר.

**12. תיאומים להשלמה**

- רת"א ורש"ת
  - אגף תשתיות בעירייה
  - במידה ולא תתקבל התייחסות תוך 45 ימים מיום קבלת מסמכים לתיאום ניתן יהיה להמשיך בהליכי התכנון.
13. מהוראות התכנית יש להסיר הפניות לנושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, אחריות וביצוע והסכמים, הסדרי תנועה, הפניות להנחיות מרחביות, למהנדס/אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינם עניינה של תכנית.
14. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון ויועמ"ש לשכת התכנון.

**הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.**

  
מיכה גידון  
יו"ר הוועדה המחוזית

  
סיגלית פנקר  
מזכירת הוועדה המחוזית

תאריך : 12.08.2025