

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0843516

בר/מק/1/5/7/256 שינוי קו בניין בייעוד ספורט ונופש ושב"צ ביד בנימין

מרכז

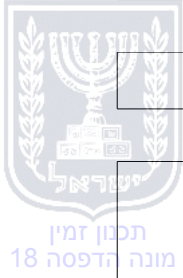
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לשנות קו בניין צדדי באופן נקודתי מ-5 מ' ל-0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/1/5/7/256 שינוי קו בניין בייעוד ספורט ונופש
ושב"צ ביד בנימין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

456-0843516

מספר התכנית

28.989 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שורקות
קואורדינאטה X	183267
קואורדינאטה Y	634152

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על מגרשים בייעוד ספורט ונופש ומבנים ומוסדות ציבור במרכז היישוב יד בנימין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
5923	לא מוסדר	חלק	201	
5924	לא מוסדר	חלק		85

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
456-0767574	1
בר/ 7 /256	330

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/ 7 /256	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 7 /256 ממשיכות לחול.	5607	949	24/12/2006
456-0151126	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0151126 ממשיכות לחול.	7065	6924	28/06/2015
456-0767574	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 456-0767574. הוראות תכנית 456-0767574 תחולנה על תכנית זו.	8511	1139	10/11/2019



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				אבי חנקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבי חנקיס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/03/2020	אבי חנקיס	10: 54 19/03/2020		לא

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	(1)	1	08-8634200	08-8634129	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך האבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	(1)	1	08-8634200	08-8634129	

(1) כתובת: דרך האבות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	(1)	1	08-8634200	08-8634129	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות מדינת ישראל.

(1) כתובת: דרך האבות.

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	אבי חנקיס	13342	אבי חנקיס	רעננה	ההגנה	6	09-7414391		hinkis@netvision.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	(1)	23	03-7541001		berni@datam ap.com

(1) כתובת : בר כוכבא 23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הקטנת קו בניין צדדי באופן נקודתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הקטנת קו בניין צדדי כמסומן בתשריט, מ-5 מ' ל-0 מ' בסמכות ועדה מקומית לפ סעיף 62 א (א) (4), לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1, 330	להריסה	ספורט ונופש	2
ספורט ונופש	2	מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1, 330
		מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	11,877	40.97
ספורט ונופש	17,112	59.03
סה"כ	28,989	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	11,876	40.92
ספורט ונופש	17,148.73	59.08
סה"כ	29,024.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בנייני ציבור (עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה) לשרות התושבים (כמצוין בתכניות מאושרות בר/256/7, 456-0767574). השימושים יתאימו וישתלבו עם סמיכותם למגורים ולא יהיו מטרד סביבתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חזית המבנים תבוצע בחומרי גמר עמידים כמו אבן, מתכת, זכוכית, בטון גלוי וכד' ובהתאם להנחיות מהנדס/ת הועדה. לא יותר השימוש בגגות אסבסט, מתקנים הנדסיים שעל הגג ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.
ב	חניה חניה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני ספורט ונופש, תרבות ופנאי, שרותי קהילה (כמצוין בתכנית מאושרת 456-0151126).
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה אישור תכנית בינוי לתא השטח או לחלקו ע"י הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3)		(3)	(2)	(2)	(3)	(2)	(1)	1,330	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)	(3)		(3)	(2)	(2)	(3)	(2)	(1)	2	ספורט ונופש	ספורט ונופש

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תשריט.

(2) עפ"י המצוין בתכניות מאושרת.

(3) עפ"י המצוין בתכניות מאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

ב. במידה ויידרש ע"י הרשויות ביצוע חפירה בדיקה/הצלה, יבצען היזם, עפ"י תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטוח חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.2**חניה**

החניה על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.3**ניהול מי נגר**

לפחות 15% משטח תא השטח יאפשר חלחול מי נגר.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

א. אישור תכנית בינוי לכל תא שטח 2 או לחלק ממנו ע"י הועדה המקומית.

ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתרי בניה.

ג. הגשת תכנית בינוי לתא שטח 1.

6.5**מבנים חריגים**

מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין המוצעים לעת אישור התכנית לא יחשבו כמבנים חריגים, כל בניה חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.

6.6**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ל"ר