

4018060

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

משרד המניין  
מחוז מרכז  
16.03.2010  
נתקבל  
תיק מס':

תכנית מס' בר/מק/256/7/4

יד בנימין – חילופי שטחים – מגורים/מוסד חינוכי.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית

סוג התכנית

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מחליפה ייעודי קרקע בין מוסד חינוכי לבין מגרש מגורים על מנת לאפשר שיוך קרקע לבית המגורים הקיים בשטח המוסד החינוכי, זאת מבלי להוסיף יחידות דיור אלא להעביר יחידה אחת ממגרש 301 למגרש המגורים המוצע.  
תכנית זו היא בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (1,3,4, 6)

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטורים .

## מחוז מרכז

### תכנית מס' בר/מק/256/7/4.

		1. זיהוי וסיווג התכנית	.1
יד בנימין – חילופי שטחים – מגורים/מוסד חינוכי		שם התכנית	1.1
		שטח התכנית	1.2
	14.224 ד'.		
		מהדורות	1.3
מתן תוקף	שלב		
	מספר מהדורה		
	1		
	תאריך עדכון		
	דצמבר 2009		
		סיווג התכנית	1.4
תוכנית מפורטת	סוג התכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	סוג איחוד וחלוקה		
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית		
ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (1,3,4,6) לחוק התכנון והבניה.			
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

### 1.5 מקום התכנית

		נתונים כלליים	1.5.1
מרחב תכנון מקומי שורקות	מרחב תכנון מקומי		
	קואורדינטה מערב מזרח – Y		
	קואורדינטה דרום צפון – X		
	183/200		
	634/000		
	יד בנימין	תאור מקום	1.5.2
	מ.א. נחל-שורק	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
	רשות מקומית		
	התייחסות לתחום הרשות		
	חלק מתחום הרשות		
	יד בנימין	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
	לי"ר		
	ישוב שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5923	מוסדר	חלק מהגוש	89	94

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - 4303

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות - לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/256/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בר/256/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית בר/256/7 ממשיכות לחול.	5607	24.12.06

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות - לא רלוונטי

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק - לא רלוונטי.

1.6.4 ערר על התכנית - לא רלוונטי

### 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל אבי חניקים	דצמבר 2008	לא רלוונטי	19		לא רלוונטי	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	אדריכל אבי חניקים	דצמבר 2008	1	לא רלוונטי		1:2000 1:500	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לפני המנהלים הממיימים על עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מסעמו

#### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-8594172		08-8634200	79840	נהל שורק 79840	-		מועצה אזורית נהל-שורק		

#### 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	08-8594172		08-8634200	79840	נהל שורק 79840	-		מועצה אזורית נהל-שורק		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-7632279		03-7632278	דרך מנחם בגין 125 תל אביב	-	-	-	מינהל מקרקעי ישראל	-

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
hinkis@netvision.net.il	09-7421440	050-5300602	09-7414391	חחגנה 6, רעננה	לא רלוונטי	13342	826802	אבי חניקים	אדריכל
	03-7516356		03-7541001	הירקון 67 בני ברק		570		ברני גטנין	מודד

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 חלוקת זכויות בניה בין מגרשים מבלי לשנות את גודל השטח ואת סה"כ זכויות הבניה, העברת יחידת דיור ממגרש למגרש מבלי לשנות את סה"כ מספר יחידות הדיור, (התכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (א) (1,3,4,6)).

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מייעוד קרקע של מוסד חינוכי למגורים א2' ולמבנים ומוסדות ציבור.
- שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' (במצב מאושר) למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה מבלי לשנות את השטח המותר לבניה ע"י העברת זכויות ממגרש למוסד חינוכי קיים ( מגרש 342 במצב מאושר), למגרש מגורים א2' (תא שטח 1 במצב מוצע).
- שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט.
- ה. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית – ל"ר

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		14.224	שטח התכנית – דונם
	170 מ"ר	1170 מ"ר	שטח למגורים א'2 – מ"ר
	170 מ"ר -	4652.5 מ"ר	שטח למוסדות ציבור לחינוך – מ"ר
	0.256	0.256	שטח למבנים ומוסדות ציבור – דונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית – ל"ר

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1,4	מגורים א' 2
		2	מבני ומוסדות ציבור
		3,5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

### 4. יעודי קרקע ושימושים

#### 4.1 שם ייעוד: מגורים א' 2.

שימושים	4.1.1
ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע, כאשר בתא שטח מספר 4 תותר בניית יחידות דיור חלקן צמודות קרקע וחלקן בקומות.	א.
הוראות	4.1.2
הבניה בכפוף להוראות תכנית בר/7/256.	א.

#### 4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

שימושים	4.2.1
בכפוף להוראות תכנית בר/7/256.	א.
הוראות	4.2.2
בכפוף להוראות תכנית בר/7/256.	א.

#### 4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור.

שימושים	4.3.1
בכפוף להוראות תכנית בר/7/256.	א.
הוראות	4.3.2
בכפוף להוראות תכנית בר/7/256.	א.



5.. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב קיים. (עפ"י בר/256/7).

קווי בנין (מטר)	קווי בנין			קומות		מספר קומות	מספר מעל לבניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה			גודל מגרש/מזרע' (מ"ר)	מס' תא שטח (מגרש)	יעד
	צדדי שמאלי	צדדי ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת	שירות			
5	5	5	5	1	3	13	12	30%	1700 מ"ר	300 מ"ר	---	400 מ"ר	1000 מ"ר	2000	301	מגורים ב'
5	5	5	5	1	3	10		55%		15%		400 מ"ר	1000 מ"ר	--	342	מוסד חינוכי
<p>עפ"י המסומן בתשריט.</p> <p>סה"כ זכויות בניה : 1700 + 4813 = 6513 מ"ר</p>																





6.1 הנחיות תשתית  
עפ"י הוראות בר/7/256

6.2 חניה  
עפ"י הוראות בר/7/256

6.3 איכות סביבה  
עפ"י הוראות בר/7/256

6.4 הגבלות בניה  
6.4.1 מבני עזר יבנו כחלק מהמבנה ויכללו במניין שטחי השירות.  
6.4.2 תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש צדדי 0 כחלק מתכנית הבינוי.

6.5 הפקעות  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.6 השבחה  
היטל השבחה יוטל כחוק.

7.1 שלבי ביצוע – ל"ר




7.2 מימוש התכנית - לא רלוונטי

8.1 אישורים וחתימות

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימות בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
	ועדה מקומית		<p>הועדה המקומית "שורחות" אישור תכנית מס' קכ/תק/256/7/4  הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבתה מס' 240002 ביום 23.2.10</p> <p><i>[Signature]</i>  הממונה על מחוז המרכז</p>
	ועדה מחוזית		
	שר הפנים		

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית מועצה אזורית נחל-שורק	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מועצה אזורית נחל שורק			מגיש התכנית
		מועצה אזורית נחל-שורק			יזם בפועל
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
2007	 אבנר חונקים אדריכל		ת.ז. 826802 מספר רישיון: 13342	אדריכל אבנר חונקים	עורך התכנית

התחייבתי להגיש את התוכנית...  
 המספרים 826802 ומספר רישיון 13342  
 חתום: אבנר חונקים  
 אדריכל

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך?		
		אם כן, פרט: _____		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
+		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
+		• שמירת מקומות קדושים		
+		• בתי קברות		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
+		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
+		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
+		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	+	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	שם התוכנית	1.1	
	+	מחוז		
	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לזונה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: נספח בינוי ותנועה וניקוז		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	+	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	+	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	+	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	+	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	4.1	
	+	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	+	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	+	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	+	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	+	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	+	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	+	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	+	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## 10. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבי חינקיס (שם), מספר זהות 8268021, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר /מק/256/7/4. ששמה יד בנימין –חילופי שטחים- מגורים/ מוסד חינוכי. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 13342.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. ברני גטניו מודד.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אבי חינקיס  
חתימת המצהיר

3 עבר 2009  
תאריך

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.2.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
חתימה

593  
מספר רשיון

צחק בן יוסף  
מודד מוסמך ושמוי מקרקעי  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

## 11. נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות  
 מספר תוכנית מופקדת   סטטוס טיפול בתוכנית   מספר ילקוט פרסומים   תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד	התכנון תאריך האישור	יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.				
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.				
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.				
אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית		

ערר על התוכנית שם ועדת הערר ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.

ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.

ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.