

422882

תכנית מס': 456-0151126 - שם התכנית: בר/5/7/256 - יד בנימין שינוי ייעוד קרקע מספורט ונופש למגורים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

15-04-2015

הוראות התכנית

נתקבל

תיק מס'

תכנית מס' 456-0151126

בר/5/7/256 - יד בנימין שינוי ייעוד קרקע מספורט ונופש למגורים.

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22.2.15 (108 ע) - 456-0151126
לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

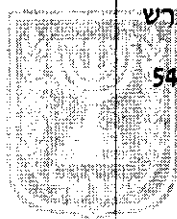
החל
יו"ר הוועדה המחוזית

2015-06-04
תאריך

דברי הסבר לתכנית

המגרש המיועד לספורט ונופש עפ"י תכנית בר/7/256 תוכנן בגודלו זה מתוך כוונה להכיל את מתקני הספורט של כל היישוב, מאחר ומתקני ספורט רבים נבנו ביישוב במיקומים שונים התואמים את פיזור מבני המגורים וזאת לנוחיות התושבים, ומאידך קיים מחסור בשטחים למוסדות ומבני ציבור, עולה הצורך להוסיף ייעוד זה למגרש לספורט ונופש על מנת לנצלו בהתאם לצרכי היישוב.

לעניין מספר יחידות הדיר - מספר יחידות הדיר הקיימות (כולל מגרשים שטרם נבנו) עומד על 537 מתוך 547 יחידות מאושרות, תכנית זו באה להוסיף יחידה אחת למספר יחידות הדיר ביד בנימין כך שמספר יחידות הדיר יעמוד על 538 יח', (ראה סקר יחידות הדיר המצורף לתכנית).



הסמך מס' 24
מונה תדפיס



הסמך מס' 24
מונה תדפיס



הסמך מס' 24
מונה תדפיס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/5/7/256 - יד בנימין שינוי ייעוד קרקע מספורט ונופש למגורים.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0151126

17.65 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג 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

קואורדינאטה X 183300

קואורדינאטה Y 634100

1.5.2 תיאור מקום דרך האבות פינת רחוב הנחלים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית וחתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5923	מוסדר	חלק	96	

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
בר/256/7	370

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

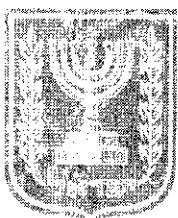
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בר/7/256	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בר/7/256 בהתאם לנאמר בהוראות תכנית זו, כל שאר החוראות בהתאם לתכנית בר/7/256.	5607	949	24/12/2006



חשן זמן
מונה תדפיסה 24

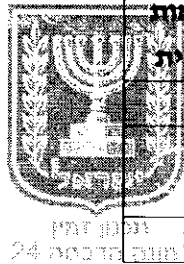


חשן זמן
מונה תדפיסה 24



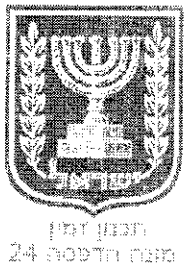
חשן זמן
מונה תדפיסה 24

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חנקיס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבי חנקיס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		26/08/2014	אבי חנקיס		26/08/2014	חתום להפקדה גליון: 1	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



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

1.8.1 מניש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 (*)			08-8634200	08-8594172	

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 (*)			08-8634200	08-8594172	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	(*)	125	03-7632278	03-7632279	
חוכר			מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין (*)			08-8634200	08-8594172	

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		רעננה	(*)	6	09-7414391	09-7421440	hinkis@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברנרד גטניו	700		בני ברק	(*)	67	03-7541000	03-7516356	



תכנון זמין
מועד הדפסה: 24



תכנון זמין
מועד הדפסה: 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



הסמך מס' 24
מועד תאריך 24

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

1. שינוי ייעוד קרקע מספורט ונופש למגורים א'.
2. תוספת תכליות למגרש המיועד לספורט ונופש.
3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מספורט ונופש למגורים א'.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים א'.
3. תוספת תכליות למבנים ומוסדות ציבור למגרש המיועד לספורט ונופש.



הסמך מס' 24
מועד תאריך 24



הסמך מס' 24
מועד תאריך 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	17.65
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+1	1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+320	320		

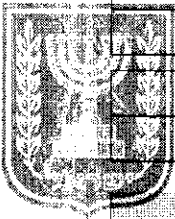
תכנון זמין
מונה תחילה 24

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
ספורט ונופש	2
סימון בתשריט	
להריסה	ספורט ונופש
יעוד	תאי שטח כפופים
	2



תכנון זמין
מונה תחילה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט ונופש	17,650	100
סה"כ	17,650	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.03	2.83
ספורט ונופש	17,144.05	97.17
סה"כ	17,644.08	100



תכנון זמין
מונה תחילה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

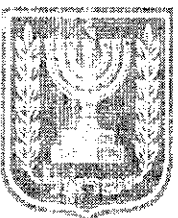
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בית חד משפחתי צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מבני עזר יבנו כחלק מהמבנה ויכללו במניין שטחי השירות. תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגברל מגרש צדדי 0 כחלק מהיתר הבניה.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	כתנאי להוצאת היתרי בניה יוגש תאישור הועדה המקומית תשריט לצרכי רישום,
ג	תשתיות
	כל התשתיות לבניה בתא שטח זה תהיינה תת קרקעיות.
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני ספורט ונופש, תרבות ופנאי, שרותי קהילה,
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי על כל תא השטח או על חלקו.



תכנית מס' 456-0151126
מונה תדפיס: 24



תכנית מס' 456-0151126
מונה תדפיס: 24



תכנית מס' 456-0151126
מונה תדפיס: 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים אי'	1	500	220	57 (1)	100	(2)	377	1	9	2	1	3	3	5	5		
ספורט ונופש	2		5100	2550	850	850	9350		10	3		5	5	5	5		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטחים שיחושבו כשטחי שירות יהיו: עד 10 מ"ר למחסן, עד 35 מ"ר לשנימקומות חניה, עד 12 מ"ר לממ"ד..
- (2) ניתן למקם עד 15 מ"ר מסך שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת..

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

1. בתא שטח מספר 2 תוכן תכנית בינוי לכל או לחלק מתא השטח,

6.2 ניהול מי נגר

15% לפחות משטח כל תא שטח ישמש לחלחול מי נגר עילי.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית.

2. בתא שטח מספר 2 תנאי למתן היתרי בניה- אישור תכנית בינוי לכל או לחלק מתא השטח ע"י הועדה המקומית.

6.4 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.5 מבנים חריגים

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

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשריט חלוקה	מיד לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

 תכנית מס' 456-0151126 מועד הדפוס 24	מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק 24354758	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק 24354758	סוג: רשות מקומית	תאריך: 4/2015 מועצה אזורית חתימה: "נחל שורק"
	יזם שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק 24354758	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק 24354758	סוג: רשות מקומית	תאריך: 4/2015 מועצה אזורית חתימה: "נחל שורק"
 תכנית מס' 456-0151126 מועד הדפוס 24	בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 1	שם: שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 1	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
	בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק 2	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית נחל שורק 2	סוג: חוכר	תאריך: 4/2015 מועצה אזורית חתימה: "נחל שורק"
 תכנית מס' 456-0151126 מועד הדפוס 24	עורך התכנית שם ומספר תאגיד: אבי חנקיס	שם: שם ומספר תאגיד: אבי חנקיס	סוג: עורך ראשי	תאריך: 4/2015 אבי חנקיס חתימה:

אין לראות בפרסום זה אישור או אי-אישור של הרשות המקומית, בהתאם לזו שהיה לה. הפרסום נעשה על ידי הרשות המקומית, אשר אינה אחראית עליו. הפרסום נעשה על ידי הרשות המקומית, אשר אינה אחראית עליו. הפרסום נעשה על ידי הרשות המקומית, אשר אינה אחראית עליו.

14-04-2015

רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

אוריאל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

גפניה 7/256/כמ'ל קני' גולעלת

ייעוד הקרקע	מספר מגרש	קווי בניין			גודל מגרש מינימאלי במ"ר	תכנית מקסימאלית לקומה	שטח בניה במ"ר למגרש (אלא אם נרשם באחוזים)				מספר יח"ד למגרש	גובה מכסימלי כמ' (מעל מפלס הכניסה)	
		קדמי	צדדי	אחורי			מעל מפלס הכניסה		מתחת למפלס הכניסה				
							עיקרי	שדות	עיקרי	שדות			
מרכז אזורי/מוסד	432	כמסומן בתשריט			9200 מ"ר	50%	50%	משטח המגרש	15%	משטח המגרש	5%	משטח המגרש	12 מ' (3 ק')
ש.צ.פ	במגרש 397 תותר הקמת מתקני ספורט הכוללים מגרש כדורסל מקורה בשטח של עד 650 מ"ר ומתקני עזר בשטח של עד 50 מ"ר. כמו כן תותר בשאר המגרשים הקמת מתקנים עד 50 מ"ר כל אחד ובגובה מקסימלי של עד 4.5 מ'.												
נופש וספורט	370	5	5	5	15,000 מ"ר	50%	30%	15%	5%	5%	-	10 (3ק')	

הערות לטבלה:

- במקרה של סתירה בין התשריט לתקנון קובע התקנון.
- בבנין דו-משפחתי קו הבנין הצדדי בין שתי יחידות הוא: 0.
- תכנית הקרקע הפטיח בכל מגרש תהיה לפחות 30% משטח המגרש.
- תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש צדדי בקו מין 0 כחלק מתכנית הבנין.
- במגרש 332 יותרו שימושים ציבוריים שלא יהיה בהם כדי להוות מטרד למגורים הסמוכים למגרש זה.
- השימושים הציבוריים במגרשים של מבני ציבור יתאימו וישתלבו עם סמיכותם למגורים ולא יהוו מטרד סביבתי.
- תוסדר חניה בהתאם לתקן חניה למבנים ציבוריים.

