

4023048

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0267526

בר/מק/256/1/8 דיור מוגן-יד בנימין תוספת קומה וניוד שטח

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

הועדה המקומית
לתכנון ובניה "שורקות"
25-10-2015
נתקבל
חתימה

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1000
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
אישור תכנית מס' 456-0267526
התכנית מאושרת בכח סעיף 100 ג' לחוק
ציזן רבי
יו"ר הועדה
אינג' מנה סונן
מהנדסת הועדה
27-10-15
תאריך

דברי הסבר לתכנית

פרויקט דיור מוגן ביד בנימין מתוכנן כך שהמבנים במתחם אינם נדרשים לשטחים מתחת לקרקע, אי לכך מבקשת תכנית זו להעביר את השטחים המאושרים בתכנית בר/256/8 ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע. בכדי שניתן יהיה להשתמש בהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בר/מק/1/8/256 דיור מוגן-יד בנימין תוספת קומה וניוד שטח
		מספר התכנית	456-0267526
1.2	שטח התכנית		27.642 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא 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	182983
	קואורדינאטה Y	633605

1.5.2 תיאור מקום מגרש מיועד למוסד/ מרכז אזרחי בחלק הדרומי של ישוב יד בנימין בציר המקשר את הישוב עם ישוב יסודות, סמוך לאזור תעשייה וביה"ס תיכון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

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	מוסדר	חלק		111
5984	מוסדר	חלק	9	5, 20

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

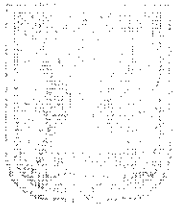
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בר/256/8	431

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5371	6798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 256 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 256 / 8



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				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
הוראות בינוי	מחייב		3	19/04/2015	ישראל מסילטי	הועדה המקומית	19/04/2015	שטחים+התפלגות דירות	לא
בינוי	מנחה	1: 250	2	12/02/2015	ישראל מסילטי	הועדה המקומית	12/02/2015	חתכים עקרוניים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/08/2015	ישראל מסילטי	הועדה המקומית	30/08/2015	תכנית העמדה	לא
חניה	מנחה	1: 250		21/09/2015	ליאור בר	הועדה המקומית	21/09/2015	נספח תנועה וחניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		12/02/2015	ישראל מסילטי	הועדה המקומית	12/02/2015	תשריט מצב מאושר 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 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אליוודן חברה לבנין בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	רא"ל יגאל ידין	51	08-9477033	08-9477044	tur2005@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אליוודן חברה לבנין בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	רא"ל יגאל ידין	51	08-9477033	08-9477044	tur2005@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	08-9986104	08-9924725	

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000	08-9494400	Mesi5@012.net.il
מהנדס- יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים יועץ תכנון ונייהול פרויקטים	אור יהודה	אביב משה	5	03-5336777	072-7274438	office@or-eng.co.il
מודד	מודד	חלבי לביב	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: 66/2.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

תוספת קומה עד 4 קומות והעברת זכויות בניה בלתי ממומשות ממתחת לקרקע אל מעל לקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה, כך שניתן יהיה לבנות 4 קומות במקום 3 קומות ושינוי גובה מירבי מ-12 מ' ל-14.85 מ' והכל בלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית מאושרת בר/8/256 בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62א(א) (א4) לחוק התכנון והבניה.
2. העברת זכויות בניה 5% עיקרי ו 5% שרות לפי תכנית בר/8/256 אשר בלתי ממומשות, ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת וזאת בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א) (9) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3.4 מ' כמסומן בתשריט בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		27.642	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	12,961.3	12,961.3	55% * 23,566

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
דרך מאושרת	1
מבנים ומוסדות ציבור	431
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	2,199	7.96
דרך קיימת או מאושרת	1,200	4.34
מרכז אזרח/מוסד	23,566	85.25
שטח ציבורי פתוח	677	2.45
סה"כ	27,642	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,399.1	12.30
מבנים ומוסדות ציבור	23,566.44	85.25
שטח ציבורי פתוח	676.84	2.45
סה"כ	27,642.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ע"פ יעוד מרכז אזרחי/ מוסדות בתכנית המפורטת מס' בר/8/256.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר הקמת מבנים עד 4 קומות ובגובה שלא יעלה על 14.85 מ'. ב. תותר העברת 5% מהשטחים למטרות עיקריות ו-5% מהשטחים למטרות שירות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת למעל למפלס הכניסה הקובעת, והכל מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה לפי תכנית בר/8/256. ג. על פי החלטת ועדת ערר 480/06 מיום 20.06.07 הבינוי בשטח התכנית יהיה בהתאם לבינוי שהוצג בוועדת ערר ויכלול:</p> <p>1. 20% יח"ד בשטח של עד 55 מ"ר. 2. 65% יח"ד בשטח של עד 73 מ"ר. 3. 15% יח"ד בשטח של עד 83 מ"ר.</p> <p>ניתן להגדיל את מספר היחידות בשטחים המפורטים בסעיף 1 ו 2 על חשבון היחידות הקבועות בסעיף 2 ו 3. העוררת לא תוכל להגדיל את מספר היחידות המפורט בסעיף 3 ו/או 2 על חשבון היחידות המפורטות בסעיף 1. לא ניתן להגדיל את מספר היחידות המפורטות בסעיף 3 או את שטחן.</p> <p>כמו כן, יש לציין שכל סטייה בדבר שטחי הדירות(בהתאם להחלטת ועדת ערר) ייחשב כסטייה ניכרת.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית המפורטת מס' בר/8/256.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ע"פ תכנית המפורטת מס' בר/8/256.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית המפורטת מס' בר/8/256.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ע"פ תכנית המפורטת מס' בר/8/256.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת	14.85	50	סה"כ שטחי בניה	75	55	20	גודל מגרש כללי 23556	431	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	5	5	4									

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) שינוי קו בנין נקודתי כמסומן בתשריט...



6. הוראות נוספות .6

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר בניה ינתן ע"י ועדה המקומית ע"פ תכנית בר/8/256 ותכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להחלטת ועדת הערר 480/06 מיום 20.06.07.</p> <p>2. טופס 4 ליחידות הדיור במתחם ינתן בכפוף לתחילת ביצוע עבודות בניה של המבנה הציבורי המרכזי.</p> <p>3. היתרי בניה במתחם ינתנו בכפוף למתן ערבות בנקאית על סך 100,000 שח להבטחת סיום בניית המבנה המרכזי לתקופה של 12 חודשים מיום מתן ההיתר למבנה המרכזי.</p>
6.2	חניה
	חניה תהיה בתחום התא שטח ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותקבע היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת בקשה למבנה המרכזי והחלטת ועדה מקומית לאישור המבנה.	
2	הוצאת היתרים ליחיד נוספות עפ"י המוצע בתכנית זו.	
3	תחילת ביצוע עבודת הבניה להקמת המבנה המרכזי והגעה לשלב של הקמת רצפת קרקע והוצאת טופס 4 ליחיד.	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך: 22.10.15</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>חתימה: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348 פ.ח.מ</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348</p>
<p>תאריך: 22.10.15</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>יום</p>
<p>חתימה: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348 פ.ח.מ</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348</p>	<p>שם ומספר תאגיד: אליודן חברה לבנין בע"מ 513289348</p>
<p>תאריך: 513289348</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>חתימה:</p>	<p>בעלים:</p>	<p>שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0</p>	<p>שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0</p>
<p>תאריך: 22/10/15</p>	<p>סוג:</p>	<p>שם:</p>	<p>עורך</p>
<p>חתימה: ישראל מסילטי מקד 104101</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב</p>	<p>שם ומספר תאגיד: ישראל מסילטי מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב</p>

ישראל מסילטי
מקד 104101