

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0408153

יד בנימין חילופי שטחי ציבור. בר/מק/256/2/8



| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | מרכז |
| מרחב תכנון מקומי | שורקות |
| סוג תכנית | תכנית מפורטת |

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בר/7/256 מאפשרת מגורי תלמידים בייעוד קרקע "מוסד חינוכי", יד בנימין כיישוב דתי משופע במבני חינוך אזוריים וארציים, עובדה המחייבת בניה למגורי תלמידים ביישוב, העובדה שמפוני גוש קטיף עברו למגורי קבע הותירה מבנן גדול של מגורונים אשר יכול לשמש כמגורי תלמידים מבלי להיכנס לעלויות כספיות גבוהות ביותר, מאחר וייעוד הקרקע בו נמצאים המגורונים הוגדר "מרכז אזרחי/מוסד" לא הוגדרו בו זכויות למגורי תלמידים, אשר על כן מבקשת תכנית זו לשנות את ייעוד הקרקע של המגורונים לייעוד "מבני ציבור לחינוך" (אין במבאת מוסד חינוכי) (המאפשר מגורי תלמידים ומאידך לשנות ייעוד קרקע בשטח זהה, מ"מוסד חינוכי" למבני ציבור (אין במבאת הגדרה למרכז אזרחי/מוסד), כך שישמר גודל השטח המוחלף זה בזה, כמו כן התכנית מבקשת לשנות קווי בניין לשטחים החדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית יד בנימין חילופי שטחי ציבור. בר/מק/256/2/8

ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0408153

שטח התכנית 20.326 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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

183250 קואורדינאטה X

633750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מספר אתרים ביישוב יד בנימין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: יד בנימין

נפה רמלה

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 | | 117, 192 |
| 5924 | מוסדר | חלק | | 101, 130 |
| 5984 | מוסדר | חלק | | 5, 8, 21 |

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 | 354, 334 |
| בר/256/8 | 431 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



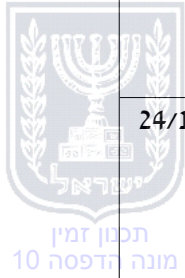
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 24/12/2006 | 949 | 5607 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/256/7 ממשיכות לחול. | שינוי | בר/256/7 |
| 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

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אבי חינקיס | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אבי חינקיס | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15/08/2018 | אבי חינקיס | 14/06/2018 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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) | | 08-8634200 | 08-8594172 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יד בנימין.

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) | | 08-8634200 | 08-8594172 | |

(1) כתובת: יד בנימין.

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) | | 08-8634200 | 08-8594172 | |

(1) כתובת: יד בנימין.

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 | ע. הלל | 14 | 09-7414391 | | hinkis@netvi sion.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------|---------------|----------|---------|--------|-----|------------|------------|-------------------------|
| מודד | מודד | ברנרד גטניו | 570 | | בני ברק | הירקון | 65 | 03-7541001 | 03-7516356 | berni@datam ap.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

הצרכת שטחים בין ייעוד קרקע "מוסד אזרחי/מוסד" לייעוד קרקע "מוסד חינוכי".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- החלפת שטח "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" ע"י איחוד וחלוקה וללא שינוי בזכויות הבניה ובשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, וזאת עפ"י סעיף 62 א' (א) (1) לחוק תכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין קדמיים צדדיים ואחוריים בייעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" ו"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" מ-5מ' ל-3מ' וזאת עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3, 2 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|----------------------------|----------------|
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור | 2 |
| להריסה | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|--------|--------|
| מוסד חינוכי | 10,163 | 50 |
| מרכז אזרחי/מוסד | 10,163 | 50 |
| סה"כ | 20,326 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|------------------|----------------------------|
| 50.01 | 10,167 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 49.99 | 10,163.23 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 100 | 20,330.23 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



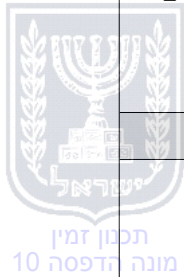
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|--------------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | ישמש להקמת מוסדות כמו: בית אבות, מוסד רפואי, מוסדות רווחה, ומוסדות שמטרתם שירות לציבור. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה |
| | 1. ביצוע הוראות סביבתיות בכל הנוגע להגבלות אקוסטיות בהתאם לתכנית בר/256/7. |
| ב | תשתיות |
| | 1. כל חיבורי התשתית יהיו תת קרקעיים. 2. המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית, חיבורם מהווה תנאי לטופס 4. |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 4.2.1 | שימושים |
| | תותר הקמת מוסדות ציבור, פנימיות, שירותים ומנהלה, תותר הקמת חדרי מגורים לתלמידים ואברכים המיועדים לתלמידי המוסדות ביד בנימין, הפיכת חדרים אלה ליחידות דיור תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה |
| | ביצוע הוראות סביבתיות בכל הנוגע להגבלות אקוסטיות בהתאם לתכנית בר/256/7. |
| ב | תשתיות |
| | כל חיבורי התשתית יהיו תת קרקעיים. 2. המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית, חיבורם מהווה תנאי לטופס 4. |



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 (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|-------------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|--------------------------|------|--------------------|------|--------------------|---------|-------------------------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | |
| קדמי | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2, 3 | מבנים ומוסדות ציבור |
| אחורי | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| צידני- שמאלי | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| צידני- ימני | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |
| מעל הכניסה הקובעת | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | |

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) כמסומן בתשריט.

(2) בהתאם למצוין בתכניות בר/7/256, בר/8/256..

(3) בהתאם למצוין בתכניות בר/7/256, בר/8/256.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

מבני הציבור יבנו בחומרי גמר עמידים

6.2 חניה

חניה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
2. טרם הגשת בקשה להיתר, יוגש ויאושר תצ"ר בועדה המקומית.
3. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------------------|---------------------------|
| 1 | הגשת היתרי בניה בתא שטח 1. | אישור תצ"ר בועדה המקומית. |

7.2 מימוש התכנית

לי"ר.

