

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0990952

בית ספר עמי אסף הישן, בית ברל - שד/מק/1059/16



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
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

מתחם התכנית מצוי בחלקו המזרחי של בית ברל בתחום גדול של שטחים המיועדים למבני ציבור, כולל מכללת בית ברל ובית ספר עמי אסף. קרן ברל כצנלסון הינה גוף הפועל לאור חזונו של ברל כצנלסון ומיועד להפיץ את מורשתה של תנועת העבודה, בין היתר, באמצעות הקמה, הפעלה וניהול של תוכניות חינוכיות ומוסדות חינוך פורמליים ובלתי פורמליים וכן מוסדות ציבור לרווחת אוכלוסיות מיוחדות. הקרן פועלת כגוף בעל נכסים מניבים ומבנים בנויים המיועדים למימוש הפעילות הרעיונית של הקרן. הזכויות הקיימות עפ"י בינוי הם 11,184 מ"ר. התכנית מגדירה 18,000 מ"ר עיקרי + 4,400 מ"ר שרות. מתוכנן תא שטח נפרד בגודל של 3 דונם בו התכנית מוסיפה 20% זכויות לשטח סחיר. תוכנית זו מוסיפה שמושים וזכויות בנייה המבטיחות אפשרויות פיתוח לשנים הקרובות של חלקה 43 להקמה והרחבה של מבני החינוך והציבור במתחם בית ברל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בית ספר עמי אסף הישן, בית ברל - שד/מק/16/1059

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 417-0990952

שטח התכנית 1.2
17.261 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (1) (11), 62 א (א) (1) (6)

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 דרום השרון

193340 קואורדינאטה X

678795 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלקו הצפוני של בית ברל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: בית ברל

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7597	מוסדר	חלק		43

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
417-0348078	115

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
שד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1000 ממשיכות לחול.	2725	2149		05/07/1981
שד/ 1059	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 1059 ממשיכות לחול.	4291	2571		16/03/1995
417-0348078	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 417-0348078 ממשיכות לחול.	7538	7426		05/07/2017

הערה לטבלה:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית בינוי שד/ש/640 המאושרת.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסף אביאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסף אביאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 34 01/06/2023	אסף אביאל	01/06/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	10: 08 28/04/2022	אסף אביאל	28/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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			קרן ברל כצנלסון	בית ברל	בית ברל		09-7450335		veredby@berl-k.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קרן ברל כצנלסון	בית ברל	בית ברל		09-7450335		veredby@berl-k.org.il

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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il
מודד מוסמך	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		ג'לג'וליה	(1)		03-9396001	03-9396510	abedj1969@hotmail.com

(1) כתובת: רח' 158 מס' 9.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 שמושים והגדלת השטח המותר לבניה בשטח בית הספר עמי אסף הישן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (4) לחוק.

ב) תוספת קומה לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (4) לחוק.

ג) תוספת שמושים והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורכי ציבור במגרש המיועד לצורכי ציבור לפי סעיף 62

א (א) ס.ק (6) לחוק.

ד) הוספת שמושי מסחר לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (11) לחוק.

ה) תוספת שטחי שרות ומרתפים לפי סעיף 62 א (א) ס.ק (15) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

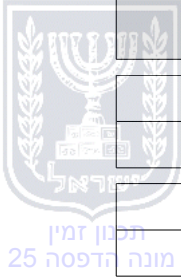
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	115, 1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מבנים ומוסדות ציבור	115, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	17,261	100
סה"כ	17,261	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	17,261.04	100
סה"כ	17,261.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מבני חינוך, מבני ומכוני מחקר, בתי לימוד, בתי משפט, אולמות, ספריות, משרדים, מעונות סטודנטים, מעונות סגל, מטבח וחדרי אוכל, מחסנים ומבני משק, ארכיונים, כבישים, שבילים ודרכי גישה, מוזיאונים, מוסדות ושירותי בריאות, מתקנים הנדסיים, תחנת השנאה, כל המותר בשטח ציבורי פתוח, בשטח לספורט ונופש, בשטח לדרכים ובשטח לחניון.</p> <p>בתי אבות, מעונות למגורי אנשים עם מוגבלויות, מעבדות מחקר ופיתוח, מבני תרבות, וכל המפורט בתנאים הקבועים בתקנה 3 (2) לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה 2014 מכח סעיף 188 לחוק.</p> <p>(ב) שר הפנים רשאי לקבוע, בצו, צורכי ציבור נוספים כצורכי ציבור לעניין סעיף זה או לעניין סעיף קטן זה, ובלבד שאישר צרכים אלה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188.</p> <p>(ג) בתא שטח מס' 1 תוספת שמוש למסחר נלווה, דוגמת מסעדה, בתי קפה, אכסניית נוער, מלונית, חנות נוחות, חנות למכשירי כתיבה וציוד אקדמי, מינימרקט, ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השמוש האמור לא יעלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו תא שטח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>הוספת השימושים שאינם לצורכי ציבור והגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים כאמור יהיו בכפוף להוראות אלה:</p> <p>(א) הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנות במימוש בניית מבני הציבור שטרם נבנו באותו מגרש בעת אישור התכנית לפי פסקה זו;</p> <p>(ב) הוספת השימושים במסגרת השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש, או הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל המותר לבנייה למבני הציבור במגרש;</p> <p>(ג) לא יהיה ניתן לממש בנייה או הוספת שימושים כאמור בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית לפי פסקה זו;</p> <p>(ד) היה המגרש בתחום מועצה אזורית, יחולו לגביו הוראות פסקה זו רק אם שטחו אינו עולה על 3,000 מ"ר;</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
185	3	4	3	3	1	4 (3)	20 (2)	60	4615	1815	550	2250 (1)	2151	1	מבנים ומוסדות ציבור
1500	3	4 (4)	3	7	1	4 (3)	20	60	25285	5685	3850	15750	15110	115	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הוראות טבלה 5:

ניתן לאפשר עד קו בנין 0 בין המגרשים בתנאי, שמשני צידי המגרש הוא 0 ובאישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם עד 20% למסחר.

(2) למבנים בעלי קומה מסחרית יותר גובה של עד 25 מ' בשל הקומה המסחרית.

(3) לא כולל גג טכני.

(4) 2 מ' לכוון תא שטח 1 כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

(א) פהחניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
 (ב) מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובכפוף לסידור החניה שייקבע בתכנית לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 (ג) תותר חניה עילית וחניה תת קרקעית.
 (ד) תותר חניה תת קרקעית בקומת המרתף עד גבולות תא השטח. גובה המפלס לא יעלה על מפלס פיתוח המגרש.

6.2

ניהול מי נגר

בניה משמרת מים לפי תמא 1 :
 השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:
 (א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
 (ג) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החילחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

(א) מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.
 (ב) תנאי להגשת היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ל"ר.