

4022936

תכנית מס': 456-0149682 - שם התכנית: בר/8/48 - עיינות הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

08-07-2015

נתקבל

תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0149682



תכנון ופיקוח
מונה הדבר

בר/8/48 - עיינות הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז מרכז

הנשוא: תכנית להגדלת שטח

456-0149682 (2108) 23.6.15
לאשר את התכנית

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

לשם אישור התכנית

24.08.2015

אישורים



תכנון ופיקוח
מונה הדבר



תכנון ופיקוח
מונה הדבר

דברי הסבר לתכנית

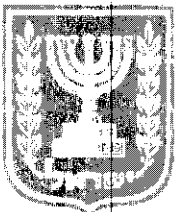
כפר הנוער עיינות נמצא במצוקת קרקע לבניית מבני ציבור, השטח למבני ציבור המופיע בתכנית מאושרת מהווה למעשה את הגן המרכזי של הכפר ואין זה הגיוני לבנות בו, מאידך שטח הספורט שאינו מנוצל והוא בפועל מגרש ריק, ולכן מן הראוי לנצלו לבניית מבני ציבור, כמו כן מאחר ותכנית בר/48 לא הגדירה זכויות בניה אלא קבעה שאלה ינתנו עפ"י החלטת ועדה מקומית, בתכנית זו להגדיר זכויות בניה כמקובל.



תכנית מס' 32
מונה תדפיס



תכנית מס' 32
מונה תדפיס



תכנית מס' 32
מונה תדפיס

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/8/48-עיינות הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 456-0149682

1.2 שטח התכנית 26.744 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 מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

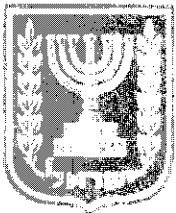
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון
מונה הדפסה



תכנון
מונה הדפסה



תכנון
מונה הדפסה

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

178200 קואורדינאטה X

647100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז כפר הנוער עיינות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גן רוה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

עיינות	ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שכונה				

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3748	מוסדר	חלק		4

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון וביצוע
משרד התכנון והבנייה



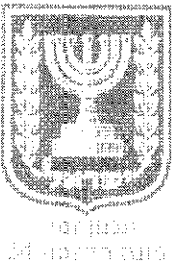
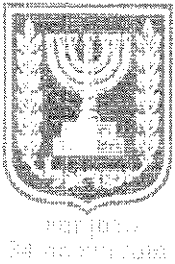
תכנון וביצוע
משרד התכנון והבנייה



תכנון וביצוע
משרד התכנון והבנייה

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 / 48	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית בר/48 שבתחומי הקו הכחול המוצע ממשיכות לחול..	1302		18/09/1966



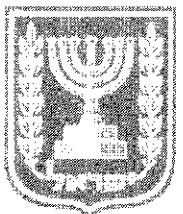
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חינקיס				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבי חינקיס			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	08/07/2014	אבי חינקיס		08/07/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		31/10/2013	אבי חינקיס		31/10/2013	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



משרד המרחב
תל אביב



משרד המרחב
תל אביב

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
	אחר			כפר הנוער עינות סמל 480061	עינות	(1)		08-9303602	08-9404785	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: בעלי זכות החתימה: נעם שפר ת.ז. 024972028

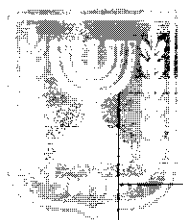
אלי כהן 022378074, כתובת: כפר הנוער עינות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		כפר הנוער עינות מוסד מספר 480061	עינות	(1)		08-9303602	08-9404785	

(1) כתובת: כפר הנוער עינות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632278	03-7632279	
חוכר			כפר הנוער עינות מספר מוסד 480061	עינות	(2)		08-9303602	08-9404785	

(1) כתובת: דרך בגין.

(2) כתובת: עינות.

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חניקיס	13342		רעננה	ההגנה	6	09-7414391	09-7421440	linkis@netvision.net.il
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	(1)	10	03-9613720	03-9612673	

(1) כתובת: ראשון לציון.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון ופיקוח
מנהל התכנון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח ספורט, שטח פרטי פתוח ושבילים,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור על חשבון שטח פרטי פתוח, שבילים ושטח לספורט,
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור,
- ג. הקטנת קווי בנין מדרכים מאושרות כמסומן בתשריט.



תכנון ופיקוח
מנהל התכנון



תכנון ופיקוח
מנהל התכנון

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

26.744

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
155% משטח תא השטח = 41206 מ"ר,	41,206		+31,206	10,000		מבני ציבור (מ"ר) מ"ר
מצב מאושר לפי קביעת ועדה מקומית						

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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	2	דרך / מסילה לביטול
מבנים ומוסדות ציבור	1	דרך / מסילה לביטול
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	2	דרך / מסילה לביטול
מבנים ומוסדות ציבור	1	דרך / מסילה לביטול

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	877	3.28
ספורט	5,815	21.74
שביל	1,317	4.92
שטח למבני ציבור	18,311	68.47
שטח פרטי פתוח	424	1.59
	26,744	100
		סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	603.21	2.22
מבנים ומוסדות ציבור	26,585.04	97.78
	27,188.25	100
		סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור לשימוש כפר הנוער כמו בית ספר, מבני ספורט, מבני תרבות.

4.1.2 הוראות

א תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח- אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

ב ניקוז

ישמר שטח של לפחות 15% ללא בניה ו/או ריצוף לחלחול מי נגר עילי.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

תשמש למעבר וחניה של כלי רכב, ומעבר הולכי רגל.

4.2.2 הוראות

א הנחיות מיוחדות

לא תותר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב.



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

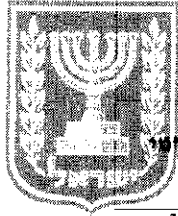


משרד תכנון ופיקוח כלכלי



משרד תכנון ופיקוח כלכלי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



משרד התכנון והתעסוקה
מנהל תכנון ופיקוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת	עיקרי	שדות			
3	3	3	3	12	50	170	5	5	10 (1)	150 (1)	26585	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

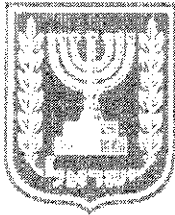
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

מבנים בחיתוך החורגים מקווי הבנין לעתאישור התכנית לא יחשבו כחריגה, מבנים חדשים יעמדו בהוראות התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר עד 5% מהשטחים מעל ו/או מתחת למפלס הכניסה הקובעת..



משרד התכנון והתעסוקה
מנהל תכנון ופיקוח

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה :

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. אישור תשריט חלוקה עפ"י תכנית זו ע"י הועדה המקומית.

6.2 מבנים חריגים

מבנים קיימים החורגים מקווי הבנין המוצעים בתכנית זו לא יחשבו כחריגה, כל תוספת בנית זונה הדפסה 32

חדשה תעמוד בהוראות תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	אישור תשריט חלוקה	מייד לאחר אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: אחר	שם: שם ומספר תאגיד: כפר הנוער עינות סמל 480061 580044261	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: בעל זיכיון	שם: שם ומספר תאגיד: כפר הנוער עיינות מוסד מספר 480061 580044261	יום
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: כפר הנוער עיינות מספר מוסד 480061 580044261	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אבי חינקיס שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית



תכנון
מונה רישום 32



תכנון
מונה רישום 32



תכנון
מונה רישום 32

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 08-07-2015
 נתקבל
 חק מס'

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית בר/48.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת	מעל	קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
בניני ציבור	לי"ר	לי"ר	18,500 קיים.														
מגרש ספורט	לי"ר	לי"ר	500 מ"ר קיים.														

תכנית 456-0149682 בר/48 – עיינות הגדלת שטח למבנים ומוסדות ציבור.
 אדריכל אבי חניקיס
 נובמבר 2014

אבי חניקיס
 אדריכל

מס' תיק: _____
 מס' תעודת זהות: _____

התכנית לא נקבעה טענה אישור השל
 התכנית נקבעה טענה אישור השל

לראש את התכנית
 08-07-2015
 456-0149682

תוקף תכנית התכנית התשפ"ה - 1965
 משרד המגורים - מחוז המרכז