

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0498360

בר/מק/1/312/א/1 גני טל הרחבת שטח למבני ציבור

מרכז

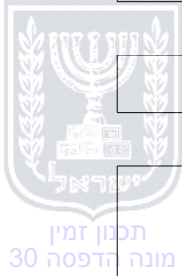
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

אוכלוסיית מושב גני טל שייכת כולה למגזר הדתי, מכוון שכך קיים צורך במספר מבני ציבור גדול יותר מאשר בממוצע האוכלוסייה, השטח אותו מבקשת התכנית לשנות לצורך הקמת מעון יום, נמצא בסמיכות לגן ילדים קיים, ולמעשה אינו משמש כשטח ציבורי פתוח מרכזי לשכונה, לפיכך נבחר אתר זה לייעוד המבוקש. תכנית זו משנה את תכנית 456-0137554 בכך שהיא משנה את גודל י תאי השטח, קווי בניין וזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/מק/1/312/א1 גני טל הרחבת שטח למבני ציבור

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
456-0498360

שטח התכנית
1.2 4.140 דונם

סיווג התכנית
1.4 סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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	180500
קואורדינאטה Y	632800

1.5.2 תיאור מקום

התכנית מתיחסת למגרשי ציבור הנמצאים במרכז היישוב גני טל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: גני טל

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
5449	מוסדר	חלק		6

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
456-0137554	2,1
בר/282/4	350
בר/282/4/1	1א, 1ב
בר/312/1	404

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 312 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 312 / 1 ממשיכות לחול.	5811	3220	22/05/2008
456-0137554	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0137554 ממשיכות לחול.	7014	4508	31/03/2015
בר/ 282 / 4	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 282 / 4 ממשיכות לחול.	5599	659	26/11/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבי חנקיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אבי חנקיס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/12/2017	אבי חנקיס	26/12/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	דרך האבות		08-8634200	08-8634172	

תכנון זמין
מונה הדפסה 30**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	דרך האבות		08-8634200	08-8634172	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה

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	ההגנה	6	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541001	03-7516356	

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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**

הגדלת שטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת שטח למבני ציבור ע"י שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" לשטח "מבנים ומוסדות ציבור", ושינוי ייעוד קרקע, מ"קרקע חקלאית" ל"שטח למבנים ומוסדות ציבור".
- ב. קביעת קווי בניין.
- ה. קביעת זכויות בניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

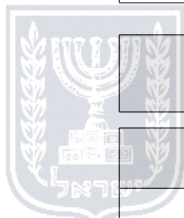
תכנון זמין
מונה הדפסה 30**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,905	70.17
קרקע חקלאית	845	20.41
שטח ציבורי פתוח	390	9.42
סה"כ	4,140	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,749.58	90.61
שטח ציבורי פתוח	388.56	9.39
סה"כ	4,138.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת : מבני דת, חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, בריאות, ספורט ורווחה, במסגרת מבנים אלו ישולבו במידת הצורך מתקנים הנדסיים קטנים, וחניה ציבורית.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תותר כל בניה למעט: מחסן לצורכי אחזקת השטח, סככות צל, גינות, נטיעות, שבילים, מתקני משחקים ופינוי ישיבה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במידה ויבנה מחסן לצורכי אחזקת השטח הוא ישולב בפיתוח ובגינות.
ב	ניקוז השטח יתוכנן כך שעודפי מי הנגר יוחדרו לקרקע בתחום תא השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	9	50	150%	(2)	(1)	10%	140%	3750	2	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(4)		1	4					50		390	1	שטח ציבורי פתוח

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:

בתא שטח מספר 1 לא תותר כל בניה למעט סככות צל ומתקני משחקים, מחסן בגודל עד 50 מ"ר ופינוט ישיבה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 10% מהשטח העיקרי שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע..

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד עד 10% משטח השרות שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

תא שטח מספר 2 יגודר במלואו.
תכנית בינוי ופיתוח תוגש לכל גבולות תאי השטח.

6.2 חניה

החניה תהייה בתחום מגרשי הבניה ועל פי התקנות התקפות לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 אקוסטיקה

להיתר הבניה יצורף הסבר על בניה אקוסטית שיאושר ע"י היחידה האזורית להגנת הסביבה,
יבוצע מיגון דירתי בהתאם להנחיות תמ"א 2/4.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה בתא שטח מספר 2, יציג את האמצעים הננקטים על מנת להקטין את המפגעים של רעש ואבק בגן הילדים הסמוך.
הריסת כל המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת היתרי בניה.
אישור תצ"ר כתנאי לקבלת היתר בניה.
אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.5 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי רשות מקרקעי ישראל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר.