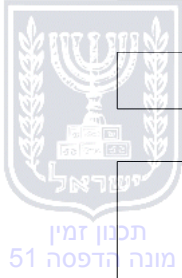


הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0120949

בר/1/315 מושב יסודות שינוי תוואי כביש



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	שורקות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/09/2019

להפקיד את התכנית
11/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשלב התכנון המפורט של הכביש ההיקפי החוצץ בין מבני המשק לאזור תעסוקה מלונאות ונופש מתברר שהתואי המופיע בתכנית המאושרת בר/315 אינו תואם את התכנון לביצוע המתחשב באילוצים הקיימים בשטח, לפיכך קיים צורך לשנות את תואי הכביש בתב"ע ולהתאימו לתכנון המפורט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

בר/1/315 מושב יסודות שינוי תוואי כביש

456-0120949

מספר התכנית

8.244 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"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

187400 קואורדינאטה X

636000 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב יסודות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נחל שורק - חלק מתחום הרשות: יסודות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יסודות	יסודות		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3915	מוסדר	חלק		384-385, 389, 392, 394, 401-404

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/ 315	2505 - 2502, 2129, 1809, 1805, 1501
בר/ 315	2408, 2402

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2007	3522	5691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/315 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/ 315
28/01/2002	1247	5049	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 251. הוראות תכנית בר/ 251 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 251
29/09/2005	4356	5442	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 251/1. הוראות תכנית בר/ 251/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בר/ 251 /1



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 16 25/07/2019	אירית יוגב	16/12/2018	1	1: 250	מנחה	דרכים
לא		09: 46 06/10/2019	אבי חינקיס	06/10/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית נחל שורק	יד בנימין	דרך האבות (1)		08-8634200	08-8594172	udit@ma- soreq.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך האבות.

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	08-8594172	udit@ma- soreq.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה.

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	09-7421440	hinkis@netvi- sion.net.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון (1)	67	03-7541000	03-7516356	bernardg@da- tamap.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	2	08-9188788	08-9716161	irit@yogeven- g.com

(1) כתובת: בני ברק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

1. שינוי תוואי ורוחב כביש מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממלונאות ונופש לדרך מוצעת,
- 2 שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור לדרך מוצעת,
3. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת,
4. שינוי ייעוד מתעשייה לדרך מוצעת.
5. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח.
6. שינוי ייעוד קרקע מדרך מאושרת לייעוד מבני משק.
7. הריסת מבנה קיים בתחום הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	8
שטח ציבורי פתוח	9
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	4 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	8
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך מוצעת	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,310	88.67
מבנים ומוסדות ציבור	130	1.58
מלונאות ונופש	619	7.51
שטח ציבורי פתוח	140	1.70
תעשייה	45	0.55
סה"כ	8,244	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,331.62	64.67
דרך מוצעת	940.65	11.41
מבני משק	1,337.03	16.22
שטח ציבורי פתוח	634.84	7.70
סה"כ	8,244.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים ומתקנים המשרתים את המשק החקלאי כגון: רפתות, מכון חליבה, בורות תחמיץ, לולים, מתבן, מחסנים, נגריה, מוסך וכיוב'. תותר הקמת משרדים ואחסנה עבור השימושים המצויינים לעיל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. מאחר ותא השטח הינו צר וארוך ומהווה חלק מזערי ממגרש גדול יותר באותו ייעוד קרקע, הרי שכל בקשה לבניה בתא שטח זה תלווה בתכנית שתציג את כל המבנה גם אם הוא מחוץ לגבול תא השטח. ב. תותר הקמת מבנים יבילים לעובדים זרים בענף החקלאות, בהתאם להנחיות משרד החקלאות על פי היתרים שינתנו ע"י הועדה המקומית באישור משרד החקלאות ובמגבלות הבאות: 1. הקמת המבנים היבילים כפופה לאישור מראש של משרד החקלאות ובהתאם להיקף הפעילות החקלאית ולהיתרים להעסקת עובדים זרים בענף החקלאות שניתנו לחקלאי המבקש, ובכל מקרה לא יוקמו יותר מ-5 מבנים יבילים. 2. תותר הצבת מבנים יבילים בלבד, אשר הובלו בשלמותם מוכנים להקמה והוצבו מעל קומת מסד בגובה 70 ס"מ מפני קרקע טבעית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת גינה, סככות צל, דרכים ושבילים והעברת קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה למעט המפורט בשימושים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, העברת מערכות תשתית, תיאסר בניה כלשהיא.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, העברת מערכות תשתית, תיאסר בניה כלשהיא.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצויין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5					1 (2)	9		80			5%	(1) 75	1337	8	מבני משק		

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: תותר הקמת גלריה למטרת אחסנה ומשרדים שתחשב במניין השטחים העיקריים. תותר הקמת מבנים יבילים, גודל מבנה יביל לא יפחת מ 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.
- תותר הקמת גלריה למטרת אחסנה ומשרדים שתחשב במניין השטחים העיקריים. גובה מבנה יביל לא יעלה על 3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום ו/או אישור רשות העתיקות.
2. הריסת המבנים המסומנים להריסה.
3. טרם הגשת בקשה להיתר יוגש ויאושר תצ"ר בועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע בפועל של הכביש	תוך חמש שנים ממתן תוקף לתוכנית

7.2 מימוש התכנית