

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0590612

הצרכת מגרשים וחלוקה מחדש בתחום הקו הכחול של תכנית בר/232/1

מרכז

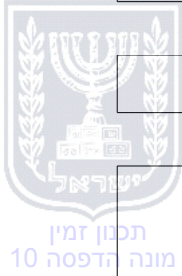
מחוז

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

התכנית בר 232 על תיקוניה אושרה לפני כ- 20 שנה ועד היום לא מומשה בחלקה הצפוני בשל מגבלות תכנוניות. הרצון לקדם את פיתוח האזור מחד בצד שמירה על ערכי הטבע מאידך מביאים לצורך בהצרכת ייעודי הקרקע בתחום בר/232 על תיקוניה (שצ"פ, שפ"פ ואזור תעשייה) ובקביעת עתודה לשטח למתקנים הנדסיים. והבטחת מעבר תשתיות עירוניות בצמוד ובמקביל לכביש 40. לפיכך נדרש עדכון תכנית בר/232/1 והתאמה לצרכים המשתנים בסביבה תוך למתן מענה לצרכי הציבור.



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

הצרחת מגרשים וחלוקה מחדש בתחום הקו הכחול של

תכנית בר/1232

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

456-0590612

מספר התכנית

142.978 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 2

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שורקות
קואורדינאטה X	181874
קואורדינאטה Y	641065

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לכביש הגישה שמוביל לקיבוץ 'גבעת ברנר' ומערבית לכביש 40.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ברנר - חלק מתחום הרשות: גבעת ברנר

נפה

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
3799	מוסדר	חלק	4, 48	30, 50

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/232/1	2007 - 2004, 2003 - 2001, 4/1

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/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בר/ 2020. הוראות תכנית בר/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	5913	2287	05/02/2009
בר/ 232	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 232 ממשיכות לחול.	4900	4181	09/07/2000
בר/ 232 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/ 232 / 1 ממשיכות לחול.	5327	3941	07/09/2004



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				אבישי גרינטל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אבישי גרינטל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה *	מחייב			20/12/2017	יעקב צפריר	20/12/2017		לא
שימושים חורגים	מחייב		1	19/12/2017	אבישי גרינטל	19/12/2017		כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000		19/12/2017	אבישי גרינטל	19/12/2017		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 ברנר	גבעת ברנר	גבעת ברנר	1	08-9399970		

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	גבעת ברנר	1	08-9399970		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132		
בבעלות רשות מקומית	הפקעה חלק מחלקה 30			מועצה אזורית ברנר	גבעת ברנר	גבעת ברנר	1	08-9399970		
בעלים				אביודר נכסים בע"מ	אזור	כצלסון	4	03-0000000		
בעלים				קיבוץ גבעת ברנר	גבעת ברנר	גבעת ברנר		03-1000000		
בעלים				תדיראן סוללות בע"מ	קרית עקרון	שד יצחק רבין	34	03-5577439		

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אלייד נדל"ן בע"מ	בני ברק	ששת הימים	30	07-3208884		
חוכר				דבון בע"מ	תל אביב-יפו	קרליבך	10	03-1000000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי גרינטל		גרינטל אדריכלים	נתניה	פייר קניג	28	09-8845452		avishay@grintal.com
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברני	570	דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	info@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב צפריר	814	1	טירת יהודה	(1)		03-9793508	077-5558508	y@tsafir.co

(1) כתובת: ת.ד. 86.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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**

הרחבת דרך והצרחת ייעודי מגרשים וחלוקה מחדש. ללא שינוי בשטח של כל יעוד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בגיאמטריה ומיקום מגרש 41 ביעוד לתעשיה ללא שינוי בשטח. 2. שינוי בגיאמטריה ומיקום מגרש 42 ביעוד לשטח פרטי פתוח ללא שינוי בשטח. 3. פיצול מגרש 2005 (מתכנית בר/1232) ביעוד שטח ציבורי פתוח ל-2 מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל. 4. הרחבת דרך קיימת על חשבון שטח מגרש ציבורי פתוח. כל זאת ע"י תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בסמכות וועדה מקומית ע"פ סעיפים 62א (א) סעיף קטן 1 ו-62א (א) סעיף קטן 2.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20
מסחר	2002
שטח פרטי פתוח	42A, 42B, 1
שטח ציבורי פתוח	2005A, 2005B, 2006, 2007
תחנת תדלוק	2001
תעשיה	2003, 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח פרטי פתוח	42A, 42B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2005A, 2005B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשיה	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,511	20.07
מסחר	4,490	3.16
שטח פרטי פתוח	12,066	8.49
שטח ציבורי פתוח	14,784	10.41
תחנת תדלוק	3,164	2.23
תעשיה , ותחנת דלק ירוקה	50,160	35.31
תעשיה ושפ"פ	28,890	20.34
סה"כ	142,065	100

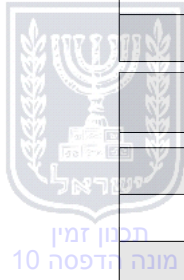
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28,447.51	19.80
דרך מוצעת	170.4	0.12
מסחר	4,407.68	3.07
שטח פרטי פתוח	17,000.95	11.83
שטח ציבורי פתוח	15,252.69	10.61
תחנת תדלוק	3,073.5	2.14
תעשיה	75,348.8	52.43
סה"כ	143,701.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	א. מסחר.ב. משרדים.ג. שירותים רפואיים.ד. מסעדות, מזנונים, בתי קפה, אולמי שמחות ומקומות בידור.
4.1.2	הוראות
4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	בחלק המשמש לתעשיה א. בנייני מלאכה, מפעלי תעשיה ותעשיה עתירת ידע.ב. בניינים ושטחי אחסנה וקירור.ג. אגף משק ומחסנים למוסדות ציבור.ד. מעבדות ושירותי בריאות.ה. מעונות יום.ו. שטחים ומתקני חניה.ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים וביוב, ניקוז טלפון וגז, ח. תחנת תדלוק מסוג ב' כהגדרתה בתמ"א 18. בחלק המשמש למסחר (עד 10% מהשטח הבנוי) א. חנויות מפעל.ב. מסעדות מזנונים, בתי קפה.ג. מסחר ושירותים המשמשים את האזור ותואמים את אופיו.ד. למעט מעונות יום, כתות לימוד ובתי אבות.מגרש 4.1 ישמש בעיקרו להוצאת שימושים מטרידים הנכללים ברשימת השימושים החורגים נספח ח' לתכנית. השטחים המיועדים לשימושים החורגים לא יפחתו מ - 51% מהשטחים העיקריים המוגבלים במגרש 4.1 (להלן "השטחים המוגבלים") השטחים הנ"ל יהיו זמינים מבחינת הפיתוח, התשתיות ושתיית העל הנדרשים למבנים שיאפשרו שימוש לתעסוקות הנ"ל.הכניסות מכביש 12 על פי נספח התנועה, לדרכים אלה תהיה זיקת הנאה לציבור.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גינון רצוף ונטיעות.ב. מתקני משחקים.ג. מתקנים הנדסיים כפי שהוגדרו בהוראות התכנית המפורטות.ד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים הכוללים: תחנת טרנספורמציה, מתקני שאיבה, חדרי גנרטורים ומקלטים ציבוריים, מתקני משחקים וספורט.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	א. כל המותר בשצ"פ.ב. חניה, אך ורק מעבר לקווי הבניה של הדרך ובלבד שתהיה חניית מטע (1 עץ לשתי חניות).ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים הכוללים: תחנות טרנספורמציה, מתקני שאיבה, חדרי גנרטורים ומקלטים ציבוריים, מתקני משחקים וספורט.ד. הגישה והחניה לשפ"פ במגרש 2003, תהייה דרך הגישה והחניה של אזור המסחר.הערה: ייחשב כחלק מהמגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך
4.5.2	הוראות

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך
4.6.2	הוראות
4.7	תחנת תדלוק
4.7.1	שימושים
	תחנת תדלוק ושירותים נלווים
4.7.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי להיתר בניה - הגשת ת.צ.ר לאישור הוועדה.

6.2 היטל השבחה

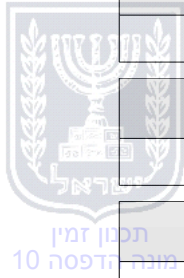
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים הכלולים בתכנית והמיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה



מועצה אזורית ברנר

דאר גבעת ברנר 60948
טלפון: 02-3415479-9413168-9411218
פקס: 03-9413348

רא אב תשס"א
31.7.2001
סימננה הר-21

לכבוד
מיקי עופר
ראש מועצה אזורית ברנר
כ א 1

בהתאם לבקשות מצ"ב שטחים מעורכנים של השימושים החורגים במושב המועצה,

מושב	שטח השימוש החורג
בית אלעזר	כ- 3678 מ"ר
מושב קדרון	כ- 2297 מ"ר
מושב בניה	כ- 1246 מ"ר
מושב גבתון	כ- 98 מ"ר
גבעת ברנר	כ- 150 מ"ר

468

הרשקוביץ משה
מפקח המועצה

אגד כו/מז/1

6.1.01