

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0918862

גז/מק/51/28 קיבוץ שעלבים- שינוי פריסת השטח בין מבני משק לדרך

מרכז

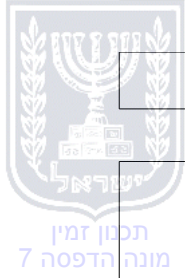
מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

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

תכנית זו עוסקת בשינוי פריסת ייעודי ה"מבני משק" ו"דרך מאושרת" בקיבוץ שעלבים באמצעות החלפת שטחים ובאמצעות הרחבת דרך (במקום ייעוד מגורים).

בישוב קיימת דרך שאינה תואמת את הדרך המאושרת הסטטוטורית. במקביל קיימת תחנת דלק לתדלוק עצמי על גבי הדרך הסטטוטורית. תכנית זו מסדירה את המצב הקיים באמצעות החלפת שטחים על מנת שתחנת הדלק לתדלוק עצמי תהיה ביעוד "מבני משק". החלפת שטחים ניתנת לאישור בתכנית סמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62.א (א)(1).

בנוסף מבוצעת הארכה של דרך על ידי הרחבת מקטע דרך- לרוחב 12 מ' וזאת על חשבון ייעוד קרקע של מגורים בקיבוץ. הרחבת דרך ניתנת לאישור בתכנית סמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף 62.א (א)(2).

ניתן לאשר היתר עבור תחנת תדלוק לשימוש עצמי ביעוד "מבני משק" בהתאם לתמ"א 18, סעיף 6.5 (ג) לפי "בישוב כפרי, על פי לוח מס' 6 בתמ"א 31, באזור המיועד בתכנית למבני משק, לצורך תדלוק כלי רכב שנועד לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב הכפרי".



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/51/28 קיבוץ שעלבים- שינוי פריסת השטח בין מבני משק לדרך

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
426-0918862

שטח התכנית
92.894 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (1), 62א (א) (2)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גזר

קואורדינאטה X 198420

קואורדינאטה Y 642235

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בכביש הכניסה לקיבוץ שעלבים על רחוב הגליל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: שעלבים

נפה רמלה

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
5110	מוסדר	חלק		4, 29
5112	מוסדר	חלק		9-10, 21-23, 38, 50, 72
5773	מוסדר	חלק		8, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

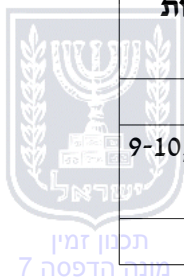
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

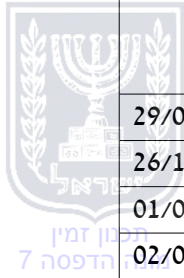
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
גז/ 26 /28	כפיפות		5384	2176		29/03/2005
גז/ במ/ 14 /28	כפיפות		3957	1282		26/12/1991
גז/ במ/ 1 /14 /28	כפיפות		4126	3517		01/07/1993
גז/ במ/ 14 /28 /1 א	כפיפות		4316	3805		02/07/1995



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				חגי בן ציון דביר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חגי בן ציון דביר		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	23/05/2022	גד נובק	11: 25 22/06/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/01/2021	חגי בן ציון דביר	16: 56 26/01/2021		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



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	(1)		קיבוץ שעלבים	שעלבים			050-5204726		kinel@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. שמשון 9978400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שעלבים	שעלבים	(1)		050-5204726		kinel@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.נ. שמשון 9978400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגי בן ציון דביר		משרד חגי דביר אדריכלים	גזר	גזר		08-9270623		office@hd-arch.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גד נובק	35153		בית חשמונאי	(1)		08-9255998		

(1) כתובת: יהונתן 24 בית חשמונאי 99789.

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

איחוד וחלוקה בין יעוד דרך מאושרת וייעוד מבני משק והרחבת דרך, לטובת הסדרת תחנת דלק לתדלוק עצמי שבאה לשרת את המטרות החקלאיות של הישוב הכפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 1- איחוד וחלוקה, החלפת שטחים בין מבני משק לבין דרך מאושרת.

2. ע"פ 62 סעיף א (א) סעיף קטן 2- הרחבת דרך על חשבון ייעוד מגורים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבני משק	11, 10	בלוק תחנת תדלוק
דרך מאושרת	20	מבנה להריסה
דרך מוצעת	30, 21	מבנה להריסה
		מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	
מבני משק	11	
דרך מאושרת	20	
דרך מוצעת	30	
מבני משק	11	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,405	10.13
מבני משק	83,069	89.43
מגורים	418	0.45
סה"כ	92,892	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,075.27	9.77
דרך מוצעת	748.67	0.81
מבני משק	83,070.04	89.42
סה"כ	92,893.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	אזור המיועד להקמת בניינים, מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות ישירות לייצור חקלאי ואחזקת בעלי חיים כולל מתקנים הנדסיים, דרכים ושטחי חניה. תותר הקמת תחנת דלק לשימוש עצמי (בהתאם לתמ"א 18).
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים כולל מדרכות, שדרות, חניות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, עיצוב נופי ומתקנים נופיים בשולי הדרך (כגון תאורת רחוב, ספסלים וכו'), מתקני ניקוז ותשתיות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרכים כולל מדרכות, שדרות, חניות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנת אוטובוסים, עיצוב נופי ומתקנים נופיים בשולי הדרך (כגון תאורת רחוב, ספסלים וכו'), מתקני ניקוז ותשתיות.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1 הריסות ופינויים**

מבנה הסילו ייהרס כתנאי להיתר פיתוח הכביש, במידה ויהיה היתר זה.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על יד הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על יד רמ"י, ולרשום על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבל ההודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.3 כתב שיפוי

כתב שיפוי יינתן כתנאי להפקדת התכנית.

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