

דברי הסבר לתוכנית

1. עם הרחבת המגורים במרכז האזורי גזר בבית חשמונאי בפרט וישובי המועצה בכלל, נוצר הצורך בהגדלת מוסדות החינוך הקיימים, כמו ביי"ס מקיף "הרצוג" ל- 32 כ"א.ס. (12 כ"א נוספות)
2. הנ"ל דורש התאמת התכניות הקיימות למתן תשובות בהקדם האפשרי.
3. המועצה מבקשת חילופי שטחים בתכנית בין שבי"צ לשצ"פ ללא כל שינוי בזכויות ולאשר התכנית בסמכות הועדה המקומית.
4. כנ"ל לגבי חילופי שטחים בין שבי"צ לדרכים וחניות.

מחוז מרכז

תוכנית מס' גז/מק/21/102

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החלפת שטחים בקרית החינוך – בית חשמונאי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

גז/מק/21/102

מספר התוכנית

9,022 מ"ר ב-8 מתחמים

1.2 שטח התוכנית

אישור

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

01.03.09 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית

סוג איחוד
וחלוקה

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התוכנית

לפי סעיף 62 א' א סעיף קטן 1, 62 א' א סעיף קטן 4

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גזר

קואורדינטה X 644100
קואורדינטה Y 192200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. גזר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב בית חשמונאי
שכונה ק. חינוך אזרית
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5429	מוסדר	חלק 64	-	64
		חלק 66	-	66

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/102/11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בסך כל השטחים וזכויות הבניה. הוראות גז/102/11 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4420 עמ' 3646	20.06.96 ג' תמוז התשנ"ו

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ני.אבסיס, אדריכלים ובני ערים בע"מ	01/03/2009		18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ני.אבסיס, אדריכלים ובני ערים בע"מ	01/03/2009	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	ני.אבסיס, אדריכלים ובני ערים בע"מ	01/03/2009	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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.

01/07/2009

עמוד 5 מתוך 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
itaip@region.muni.il	08-9247115		08-9274040	מ.א. גזר בית חשמונאי 99789 ד.ג. שמשון	מ.א. גזר	50024330		מ.א. גזר		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
itaip@region.muni.il	08-9247115		08-9274040	מ.א. גזר בית חשמונאי 99789 ד.ג. שמשון	מ.א. גזר	50024330		מ.א. גזר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
itaip@region.muni.il	08-9247115		08-9274040	מ.א. גזר בית חשמונאי 99789 ד.ג. שמשון	מ.א. גזר	50024330		מ.א. גזר		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
Abkжие@012.net.il	03-5403036	054-4334225	03-5492417	29 כלאסון רמה"ש 47240	י. אבקסיס אדריכלים ונוני ערים בע"מ ת.פ. 5-334837-51	13586	069761070	י. אבקסיס	אדריכל	עורך התכנית
t_gefen@netvision.net.il	08-9255799	052-4205395	08-9251313	רח' כרמל 4/47 לד 71389	י. גפן מודד מוסמך	525		יהודה גפן	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה "גזר"
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	בנייני ציבור

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה.
2. שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לשטח ציבורי פתוח ולהפך, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, ללא כל שינוי בסה"כ השטחים וזכויות הבניה.
3. כני"ל לגבי שינוי יעוד משטח לדרכים וחניות למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
4. התאמת התוכנית לפי המבנים הקיימים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה.
2. שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך לשטח ציבורי פתוח ולהפך, עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה, ללא כל שינוי בסה"כ השטחים וזכויות הבניה.
3. כני"ל לגבי שינוי יעוד משטח לדרכים וחניות למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
4. קביעת קווי בניין עפ"י 62 א' א סעיף קטן 4. מ-5 מ' ל-0 מכל צד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				9,022 מ"ר	שטח התוכנית – במ"ר
אין שינוי		4,511	-	4,511	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
אין שינוי		3,348	-	3,348	שטח ציבורי פתוח
אין שינוי		1,163		1,163	דרכים וחניות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	401 ; 405 ; 406 ; 501	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	211 ; 205 ; 202	שטח ציבורי פתוח
	338	דרכים וחניות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע עפ"י גז/102/11 (ללא שינוי)

4.1 שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך

עפ"י גז/102/11

4.2 שטח ציבורי פתוח

עפ"י גז/102/11

4.3 דרכים וחניות

עפ"י גז/102/11

4.4 אזור ספורט

עפ"י גז/102/11

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

ללא שינוי בזכויות הבניה (למעט קו בניה)

אחוזי	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסיית תח' השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	שטח בניה ב- %		גודל מגרש מזרחי/ מערבי (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעד
				מזרחית לכניסה הקובעת	מערבית לכניסה הקובעת									מזרחית הכניסה הקובעת	מערבית הכניסה הקובעת			
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מבנים ומסודות ציבור לתינוך
																	211,205	שטח ציבורי פתוח
																	202	שטח ציבורי פתוח
																	338	שטח ציבורי פתוח

5.2 מצב קיים עפ"י גז/102/11

קוי בניין 2-3 מ'		קוי בניין 2-3 מ'		גובה (מ')	מס' קומות	זכויות בניה מורכבות במ"ל או באחוזים				תכנית מורכבת כוללת שטחי שירות ב-%	מספר מגורים	גודל מגושי ממוצעי (מ"ר)	סימון האזור	יעוד האזור
צד	חזית	שירות	עיקרי			שירות	עיקרי	תת קרקעי	עיקרי					
5	5	5	12	-	+ 3 מרתף	10%	-	מקלטים - עפ"י חג"א - חדר - מזרקות - מחסנים - פרגולות - סה"כ 10% ללא מקלטים	40% בקומה עיקרי	40%	8 סה"כ I גן ילדים II בתי יסודי III בתי יסודי IV בתי מקיף V אולם ספורט - בית התלמיד VI מרכז לאומנויות VII בניין ציבור VIII בניין ציבור IX בניין ציבור	לפי תשריט	חום מותחם חום	בניין ציבור
5	5	5	-	-	1	עבור מבני חינוך וציבור הכל לפי תכנית בניין באישור הועדה המקומית	תותר הקמת מתקני ומגרשי ספורט פתוחים בלבד ומבנים המשדרתם את האזור	כל בניה אסורה פרט למבנים המשדרתם את האזור ולמבנים המשדרתם את האזור	20%	2 סה"כ א' ברמת שחיה ב' איצטדיון	לפי תשריט	ירוק מותחם חום	ספורט	
							כל בניה אסורה פרט למגרשי משחקים, מתקני נופש ולמבנים המשדרתם את האזור			2 סה"כ B, A	לפי תשריט	ירוק מותחם חום - אדום - חום בהיר	צבנרי פתוח	

הערות:

במגרש V לצורכי ציבור (בבית התלמיד) תותר פעילות מסחרית של מועדון לנוער, בית קפה, מזנון, חנות לספרים, דיסקים וכו'.

01/07/2009

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר**

עפ"י גז/102/11 (ללא שינוי)

6.2 הריסה

6.2.1 המבנים המסומנים בצהוב הינם מבנים להריסה.

6.2.2 ההריסה תבוצע ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.3 תנועה וחניה

עפ"י גז/102/11 (ללא שינוי)

6.4 ניקוז ותיעול, ביוב, הספקת מים ואשפה

עפ"י גז/102/11 (ללא שינוי)

6.5 הנחיות אקוסטיות

עפ"י גז/102/11 (ללא שינוי)

7. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מ.א.גזר ח.פ. 50024330		מ.א.גזר	מגיש התוכנית
		מ.א.גזר ח.פ. 50024330		מ.א.גזר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מ.א.גזר ח.פ. 50024330		מ.א.גזר	בעלי עניין בקרקע
01/03/2009		י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח"פ: 5-334837-51	069761070	יוסף אבקסיס	עורך התכנית

י. אבקסיס אדריכלים
ובוני ערים
בע"מ
ח"פ 5-334837-51

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
	+	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
+		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
+		• שמירת מקומות קדושים		
+		• בתי קברות		
+		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
+		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
+		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	+	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	שם התוכנית	1.1	
	+	מחוז		

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	+	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	+	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	+	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (2)
	+	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	+	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	+	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	+	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	
	+	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	+	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	+	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	+	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	+	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
	+	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ, ח.פ. 51-334837-5, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גז/מק/21/102 ששמה החלפת שטחים בקרית החינוך - בית חשמונאי (להלן - "התכנית")
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 13586.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יהודה גפן - מודד מוסמך

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

י. אבקסיס, אדריכלים
ובוני ערים בע"מ
ח.פ. 513348375

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גז/מק/21/102

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.3.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. הודיה גפן
 מודד מדידה נ.נ. 525
 הפרמטר ל...
 חתימה
 טלפון: 08-9251313

525
 מספר רשיון

י. הודיה גפן
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה

 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 15.3.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

י. הודיה גפן
 מודד מדידה נ.נ. 525
 הכרמל 7 ורחוב סמיהל לוח
 טלפון: 08-9251313

525
 מספר רשיון

י. הודיה גפן
 שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.