

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
24-12-2014
ת"ק מס' 24/102/מק/גז

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גז/מק/102/24

שם תוכנית:
החלפת שטחים
בית חשמונאי

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: גזר
סוג תוכנית: תכנית מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית גזר אישור תכנית מס' 24/102/מק/גז הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 24/102/מק/גז ביום 24/12/2014 ממונה על המחוז: [חתימה] יו"ר הועדה: [חתימה]</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להסדיר את המצב התכנוני ופריסת השטחים הציבוריים בהתאמה לצרכים העכשוויים של הישוב ובכלל זה שינוי מיקום מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים למבני ספורט ושטחי דרך וחניה.

התכנית אינה משנה את השטח הכולל של כל יעוד קרקע, אלא משנה את מיקומם בלבד.

התכנית כוללת שני מתחמים: מתחם שטח לבנייני ציבור בייעוד מחסני מועצה חרום וכדי (מספר 02,03) ומתחם שני באזור מתחם החינוך ומרכז הספורט הקיים וכן דרך וחניה (מספר 01,04,05,06,07).

א. במתחם הראשון (02,03) החלפה באופן זהה בין אזור ספורט ומגרש לבנייני ציבור, וזאת מבלי לשנות סך שטח כל יעוד.

ב. במתחם השני – החלפה בין שטח למוסדות ציבור-חינוך ושטח חניה לצורך הגדלת בית הספר הקיים, וזאת מבלי לשנות סך שטח כל יעוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
החלפת שטחים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	
גז/מק/102/24	מספר התוכנית		
25.292 דונם		1.2 שטח התוכנית	
הפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
2	מספר מהדורה בשלב		
10.11.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן 1,4	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גז

קואורדינטה X	192,000
קואורדינטה Y	644,000

1.5.2 תיאור מקום הישוב בית חשמונאי

1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות רשות מקומית גז

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב בית חשמונאי

יפורסם ברשומות

מתחם קריית החינוך ואזור המסחר האזרחי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	כתובת
4770	מוסדר	חלק מהגוש		5	
5429	מוסדר	חלק מהגוש		63,64,66	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/במ/203	כפיפות	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	י.פ. 4062	26.11.92
גז/10/102	כפיפות	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	י.פ. 4453	31.11.96
גז/11/102	כפיפות	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	י.פ. 4420 עמ' 3646	20.06.96 ג' תמוז התשנ"ו
גז/מק/21/102	כפיפות	הוראות כלליות של תכנית זו ימשיכו לחול	י.פ. 6002	30.09.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	טלי בכר שכטר	10/11/2014	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מקומית	טלי בכר שכטר	10/11/2014	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה אזורית גזר	מ.א. גזר ח.פ. 50024330	מ.א. גזר בית חשמונאי 99789 ד.נ. שמשון	073-2447281			etia@gezer-region.muni.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה אזורית גזר	מ.א. גזר ח.פ. 50024330	מ.א. גזר בית חשמונאי 99789 ד.נ. שמשון	073-2447281			etia@gezer-region.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מועצה אזורית גזר	מ.א. גזר ח.פ. 50024330	מ.א. גזר בית חשמונאי 99789 ד.נ. שמשון	073-2447281			etia@gezer-region.muni.il
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכלית	024376022	100166	טלי בכר שכטר אדריכלים		קדם 58 שהם	03-9794634	0545254634	03-9794634	talib@tbs-arch.com
מודד	מודד	050686906	525	יגפן מודד מיסמך		כרמל 4/47 לוד	08-9251313	-052 4205395	08-9255799	t_gefen@netvision.net.il

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
לי"ר	

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 של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק כאשר אין בתכנית שינוי בסך השטח הכולל של כל יעוד קרקע ובסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- חלוקה של מגרשים מחדש כאשר אין בתכנית שינוי בסך השטח הכולל של כל יעוד קרקע ובסה"כ השטחים המותרים לבניה.
- שינוי יעוד משטח ספורט לשטח למבנים ומוסדות ציבור ולהפך ללא כל שינוי בסך השטחים וזכויות הבניה, שינוי יעוד משטח דרכים וחניה לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך ולהפך ללא כל שינוי בסך השטחים וזכויות הבניה.
2. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א א' סעיף קטן 4 בשטח מבני ציבור ובשטח הספורט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1.1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה. שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח ספורט ולהפך, ללא כל שינוי בסה"כ השטחים וזכויות הבניה.
- שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח חניה ודרך ולהפך, ללא כל שינוי בסה"כ השטחים וזכויות הבניה.
- 2.1. קביעת קווי בנין עפ"י סעיף 62א א' סעיף קטן 4, עפ"י התשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 25,292 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא שינוי		11,343	0	11,343	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
ללא שינוי		1,913	0	1,913	מ"ר	דרכים וחניה
ללא שינוי		9,269	0	9,269	מ"ר	שטח ספורט ונופש
ללא שינוי		2,767	0	2,767	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור למטרת חינוך

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים – מצב מוצע

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				4,5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				6	דרכים וחניות
				2	שטח ספורט ונופש
				1,3,7	מבנים ומוסדות ציבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
44.85	11,343	מבנים ומוסדות ציבור		44.85	11,343	מבנים ומוסדות ציבור
		שטח ספורט ונופש				שטח ספורט ונופש
36.65	9,269			36.65	9,269	
7.56	1,913	דרכים וחניה		7.56	1,913	דרכים וחניה
10.94	2,767	מוסדות ציבור למטרת חינוך		10.94	2,767	מוסדות ציבור למטרת חינוך
100	25,292	סה"כ		100	25,292	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תא שטח 1,3,7)
4.1.1	שימושים
.א	עפ"י גז/ 102 / 11
4.2	שם ייעוד: דרכים (חניות) (תא שטח 6)
4.2.1	שימושים
.א	עפ"י גז/ 102 / 11
4.3	שם ייעוד: שטח ספורט ונופש (תא שטח 2)
4.3.1	שימושים
.א	עפ"י גז/ 102 / 11
4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 4,5)
4.4.1	שימושים
.א	עפ"י גז/ 102 / 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י גז 102 / 11, גז 102 / 10 וגז 102 / 21

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים לכל יח"ד				מספר יח"ד לכל מגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מטרי	צידני- ימני	צידני- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
בנייני ציבור למטרת חינוך	7	לפי תשריט	לפי תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הועדה המקומית							12	3	1	5	5	5	5
אזור ספורט ונופש	1,4,6	לפי תשריט	תותר הקמת מתקני ומגרשי ספורט פתוחים בלבד ומבנים המשרתים את האזור						20%		1	-	5	5	5	5
דרכים וחניות	5	לפי תשריט	כל בניה אסורה למעט מבנים המשרתים את האזור													
שבי"צ מחסני מועצה וחירום	2,3	לפי תשריט	מחסני המועצה וחניון כלי רכב(אוטובוסים ומשאיות) ושרותי חירום (מד"א, הג"א וכבאות) כמו כן תותר הקמת מבנים ליעודים הבאים: בית אבות או דירות לקשישים, או נכים, או דיור מוגן מספר יח"ד לנייל יהיה עד 50 יח"ד. הבניה לתכלית זו באישור וועדה מחוזית													

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים לכל יח"ד				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד לכל מגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (1)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
בניני ציבור למטרת חינוך	4,5	לפי תשריט	לפי תכנית בנינו ופיתוח ובאישור הועדה המקומית								12	3	1	כמסומן בתשריט (1)		
אזור ספורט ונופש	2	לפי תשריט	תותר הקמת מתקני ומגרשי ספורט פתוחים בלבד ומבנים המשרתים את האזור							20%		1	-	5	5	5
דרכים וחניית	6	לפי תשריט	כל בניה אסורה למעט מבנים המשרתים את האזור													
שבי"צ מחסני מועצה וחירום	1,3,7	לפי תשריט	מחסני המועצה וחניון כלי רכב(אוטובוסים ומשאיות) ושרותי חירום (מד"א, הג"א וכבאות) כמו כן תותר הקמת מבנים ליעודים הבאים: בית אבות או דירות לקשישים, או נכים, או דיור מוגן מספר יח"ד לנייל יהיה עד 50 יח"ד. הבניה לתכלית זו באישור וועדה מחוזית													

(1) קו בנין לאותו יעוד בשני מגרשים צמודים יהיה 0, שאר קווי הבניין כמופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר בניה
 1. עפ"י גז / 102 / 11, גז / 102 / 10, גז / 102 / 21 ללא שינוי

6.2 תשריט חלוקה
 1. יוכן תשריט חלוקה תוך 8 חודשים מיום אישור התב"ע

6.3 תנועה וחניה
 1. עפ"י גז / 102 / 11, גז / 102 / 10, גז / 102 / 21 ללא שינוי ועפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה

6.4 ניקיון ותיעול, ביוב, הספקת מים ואשפה
 1. עפ"י גז / 102 / 11, גז / 102 / 10, גז / 102 / 21 ללא שינוי פיתוח

6.5 הנחיות אקוסטיות
 1. עפ"י גז / 102 / 11, גז / 102 / 10, גז / 102 / 21 ללא שינוי

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מ.א. גזר		מספר תאגיד: מ.א. גזר ח.פ. 50024330
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	טלי בכר שכטר תאגיד:	אדר' טלי בכר מ.ר. 100166	26/11/2014
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.א. גזר		מספר תאגיד: מ.א. גזר ח.פ. 50024330
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ.א. גזר		מספר תאגיד: מ.א. גזר ח.פ. 50024330
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

מועצה אזורית גזר