

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-0249839

כביש גישה ליציץ גז/10/15

מרכז

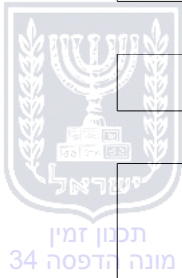
מחוז

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

הסדרת כניסה חדשה לישוב יציץ. תוואי הדרך מתחיל מכביש 4233 הקיים דרומית לישוב נען בעמצאות מעגל תנועה וממשיך דרומה עד לכניסה לישוב יציץ. אורך הדרך כ- 9 ק"מ. התכנית כוללת חיבור לישוב רמות מאיר בעמצאות מעגל תנועה וכביש באורך כ-300 מטר עד כניסה לרמות מאיר. התכנית במלואה תבוצע בשלב אחד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כביש גישה ליציץ גז/15/10

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

426-0249839

מספר התכנית

60.530 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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

גזר

186920

קואורדינאטה X

642245

קואורדינאטה Y

כביש גישה לישוב יציץ.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גזר - חלק מתחום הרשות: יציץ

גזר - חלק מתחום הרשות: נען

גזר - חלק מתחום הרשות: רמות מאיר

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
3708	מוסדר	חלק		22-23, 29-30, 44-46, 69, 85, 130, 140, 147
3711	מוסדר	חלק		33, 65, 69
5421	מוסדר	חלק	187	2-3, 21, 57, 59-60, 177-179
5440	מוסדר	חלק		24, 26
5790	מוסדר	חלק		166, 180

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	תאריך
גז/ 29 /14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 29 /14 ממשיכות לחול.	3263		27/10/1985
גז/ 29 /24	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 29 /24 ממשיכות לחול.	5753	1070	26/12/2007
גז/ 29 /28 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 29 /28 א ממשיכות לחול.	6738	3246	19/01/2014
גז/ מק/ 12 /11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ מק/ 12 /11 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
גז/ 106	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 106 ממשיכות לחול.	1709		25/03/1971
משמ/ 79	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 79 ממשיכות לחול.	3835	1113	17/01/1991
משמ/ 81 /גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 81 /גז ממשיכות לחול.	0		09/11/1988

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				אלכס שמידט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אלכס שמידט		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	26/02/2018	אלכס שמידט	10: 05 02/05/2018	חתך לאורך	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 2500	1	04/04/2019	בר גלברט	17: 32 08/04/2019	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	02/01/2017	אלכס שמידט	10: 06 02/05/2018	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גזר	בית חשמונאי	דרך המכבים	1	08-9274081	08-9274088	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גזר	בית חשמונאי	דרך המכבים	1	08-9274081	08-9274088	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	אלכס שמידט	78718	חסון-ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	alexs@hj-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	בר גלברט	115342	חסון-ירושלמי	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	barg@hj-eng.co.il
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		tatyana-s@hf-mapping.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

2.1.1 סלילת דרך חדשה המחברת בין הישוב יציץ לישוב נען

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי קרקע מהיעודים חקלאי, מגורים, אזור ציבורי משקי, נחל/תעלה, אזור תעשייה ושביל, ליעודים דרך ומגבלות בניה ופיתוח.

2.2.2 קביעת רוחב דרך, שימושים וקווי בניין.

2.2.3 קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לדרך, לרבות פיתוח ושיקום נופי.

2.2.4 קביעת עצים להעתקה ושימור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1, 3 - 5, 13, 22	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מוצעת	2, 12, 15, 20, 21	בלוק עץ/עצים לעקירה
מגבלות בניה ופיתוח	6, 7, 14, 23	בלוק עץ/עצים לעקירה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	4	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מוצעת	2, 12	בלוק עץ/עצים לשימור
מגבלות בניה ופיתוח	14	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מוצעת	20	בלוק עץ/עצים לשימור
מגבלות בניה ופיתוח	6, 14	להריסה
דרך מוצעת	12	להריסה
מגבלות בניה ופיתוח	6, 14	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	38,709	79.50
אזור צבורי משקי	1,430	2.94
אזור תעשייה	661	1.36
דרך מאושרת	5,310	10.91
מגורים בישוב חקלאי	438	0.90
מגורים ומשק עזר	30	0.06
נחל/תעלה	110	0.23
שביל	2,000	4.11
סה"כ	48,688	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,007.25	16.53
דרך מוצעת	31,483.62	52.01
מגבלות בניה ופיתוח	19,039.35	31.45
סה"כ	60,530.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	א. דרך, מבני דרך, קווי ומתקני תשתית ומבני עזר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. הבינוי ייעשה ע"פ הנחיות ואישור מהנדס הרשות המקומית. ב. ניתן יהיה להניח ולפתח תשתיות בשטח הכלול בתחום התכנית. ג. ניתן יהיה להסדיר מדרכות, שבילי אופניים, מיגון אקוסטי וצמחיה. ד. מסמכי הביצוע יתואמו עם היחידה הסביבתית של רשות המקומית. ה. במסמכי הביצוע יסומנו עצים להעתקה ושימור, ככל שיידרש. ו. הדרך תלווה בנטיעות ועצים לכל אורכה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך, מבני דרך, מתקני דרך כהגדרתם בחוק, קווי ומתקני תשתית.
4.2.2	הוראות
א	דרכים ביעוד זה יחולו השימושים וההוראות כאמור בסעיף 4.1.1, 4.1.2 לעיל.
4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
	יעוד הקרקע באזור זה הינו בהתאם ליעודים, לתכליות ולשימושים שנקבעו בתכניות מאושרות שאושרו על פי כל דין ערב אישור תכנית זו. תותר בניה עפ"י תכניות תקפות, והכול בתאום עם מועצה/ועדה אזורית גזר.
4.3.2	הוראות
א	קווי בנין על אף האמור בסעיף 4.2.1 מותר יהיה ליזם התכנית בפועל ומי שהוסמך על ידו לבצע בשטח זה בהסכמת בעל הזכויות בקרקע או על פי כל דין את העבודות הבאות: א. בניה ועבודות הנחוצות לצורך ביצוע דרכי שירות, תחזוקה ודרכים חקלאיות, מעברי מים, מעברים להולכי רגל ובעלי חיים. ב. הסדרת ניקוז הדרך. ג. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר הנחוצות לשם כך. ד. טיפול ושיקום נופי. ה. שימוש זמני לצורך דרכים ועירוני עפר לעת ביצוע הדרך. ו. העתקת קווי תשתית כתוצאה מביצוע הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת							עפ"י תכניות חלות	דרך מאושרת	דרך מאושרת
											לא רלוונטי		דרך מוצעת
											לא רלוונטי		מגבלות בניה ופיתוח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לדרכים על פי תכנית זו, מיועדיים להפקעה ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף, שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כלשהו. שטחים אלו יופקעו כחוק, וירשמו על שם מועצה אזורית גזר.

6.2**עתיקות**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.3**תנועה**

א. לא תחסם נגישות קיימת לשימושי קרקע מבלי להבטיח נגישות חלופית.
ב. שינויים גאומטריים בנספח תנועה לא יהוו שינוי לתכנית זו.
ג. בתכנית מפורטת יסומנו מעברים לרכב חקלאי, בתאום עם הוועדה המקומית.
ה. לא תחסם דרך מאושרת, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
ו. סלילת הדרך תבוצע בהינף אחד יחד עם החיבור לדרך 423 לכיוון מערב עד לחיבור לדרך הסטטוטורית הקיימת בפועל.

6.4**קווי בנין**

א. קווי הבנין חופפים את מגבלות בניה ופיתוח.

6.5**אזורים מיוחדים**

א. בתכנון הדרך ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, בהתאם להוראות סעיף 23.3.4 לתמ"א 4/ב/34.

6.6**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. בשלב ההיתר ייבדק הנושא האקוסטי לגבי הדרך נשוא התוכנית בתיאום עם היחידה הסביבתית של המועצה.
ב. תנאי להוצאת היתר הוא הריסת המבנים בתחום הדרך.

6.7**תשתיות**

א. כל העבודה בשטח הרצועה או בסמוך לרצועת דלק תיעשה בתיאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ.

6.8**הריסות ופינויים**

א. המבנה המסומן בתשריט להריסה, ייהרס ע"י רשות המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.

