

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0870238

בר/1/54/353 - עשרת - מבנה אשפה עבור המרכז האזרחי



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי שורקות
	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

05/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המרכז האזרחי במושב עשרת כולל ריכוז של מבני ציבור המשרתים את הישוב. איסוף כל האשפה של מבנים אלו נעשה למבנה אשפה קיים בשטח, שגודלו 28 מ"ר. התכנת באה להסדיר את מקומו וגודלו של מבנה האשפה וזאת ע"י קביעת זכויות בניה ותוספת שימוש בדרך מאושרת. כמו כן, התכנית משנה ייעוד מדרך לשצ"פ, בקטע דרך אשר אינו משמש לתנועת כלי רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בר/1/1/54/353 - עשרת - מבנה אשפה עבור המרכז האזרחי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
456-0870238	מספר התכנית	
1.958 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

176067 קואורדינאטה X

636713 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז אזרחי של מושב עשרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גדרות - חלק מתחום הרשות: עשרת

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		האלון	עשרת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4985	מוסדר	חלק	424	435-436

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/1992	513	4060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בר/353/ 1/54 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/353/54/1
24/04/1990		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1/591/3. הוראות תכנית 1/591/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3/591/1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת מומחה	11: 09 02/12/2020	צבי פרליס	25/11/2020	6		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלאת עצים	11: 01 02/12/2020	צבי פרליס	25/11/2020	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	צילומי עצים	11: 27 02/12/2020	צבי פרליס	25/11/2020	3		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	14: 35 21/01/2021	דב חפץ	21/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	10: 57 02/12/2020	צבי פרליס	25/11/2020		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	14: 35 21/01/2021	דב חפץ	21/01/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 גדרות	עשרת	(1)		08-8549100		moaza@gde rot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עשרת ד.ג. עמק שורק מיקוד 76858.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גדרות	עשרת	(1)		08-8549100		moaza@gderot.muni .il

(1) כתובת: עשרת ד.ג. עמק שורק מיקוד 76858.

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
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz- architects.co.i l
מודד	מודד	עמי וייס	571		גדרה	הרצל				amiweissurv ey@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	צבי פרליס		אומדה-פרליס ובניו, שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם				zvi.perlis@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי יעוד מדרך לשצ"פ ותוספת שימוש לביתן אשפה בתחום יעוד דרך קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימוש למבנה אשפה בתחום דרך מאושרת.
2. קביעת זכויות בנייה למבנה אשפה.
3. שינוי יעוד מדרך מאושרת לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	201,200
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	201,200
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת/מוצעת ומקום חנייה ציבורית	1,350	68.95
שטח ציבורי פתוח	608	31.05
סה"כ	1,958	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,214.62	62.03
שטח ציבורי פתוח	743.64	37.97
סה"כ	1,958.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מקלטים ומתקני תשתית ציבורית בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה, תשתיות וביתן אשפה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות בינוי לביתן האשפה כמופיע בנספח הבינוי המנחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2.4						28 (1)	1215	100	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ביתן אשפה המשמש את המרכז האזרחי.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה בהתאם להיתר הבנייה המאושר

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

התייחסות לעצים בוגרים בהתאם לנספח עצים ולפי ההוראות הבאות:

1. נספח העצים לתכנית-

לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים

הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית)

תחולתם ומעמדם - מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור-

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט

שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד

החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן-הכל בהתאם לנוהל עבודה

בקרבת עצים.

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ

מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים

הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. הנחיות לעניין נטיעות חדשות-

תכונות עצים שישי לתעדף:

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להמנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל, משרד החקלאות.

4. שטחים ציבוריים פתוחים-

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת

עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב

בכיסוי חופת עצים ובכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים

קשיחים.

5. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית-

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת

הגשת הבקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור),

יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד

היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה	6.3
תיאום עם איגוד ערים לאיכה"ס.	

6.4 היטל השבחה	6.4
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית

במועד אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14