

הוראות התכנית

תכנית מס' 426-1068675

גז/מק/11/37 משמר דוד - איחוד מגרשים באזור ציבורי



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גזר

תכנית מתאר מקומית

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

המועצה האזורית גזר מבקשת לאחד שני מגרשים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 705 ו-930 למגרש אחד.

לקבוע קו בנין קידמי למבנה קיים 0 מ' ולקווי בנין עבור מחסנים עד לגבולות המגרש, ניווד שטחי בניה וכן לבטל מרחקים בין מבנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גז/מק/37/11 משמר דוד - איחוד מגרשים באזור ציבורי

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

426-1068675

מספר התכנית

2.954 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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

190707 קואורדינאטה X

636723 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב הציבורי במשמר דוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גזר - חלק מתחום הרשות: משמר דוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גזר - חלק מתחום הרשות משמר דוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5143	מוסדר	חלק		34

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/08/2015		8203	7098	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/18/11 ממשיכות לחול	כפיפות	גז/ 11 / 18 / 1
14/07/2004		3408	5314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/13/11 ממשיכות לחול	כפיפות	גז/ 11 / 13



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אזריאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 38 08/05/2022	חגית אזריאל	13/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 (1)		מועצה אזורית גזר	בית חשמונאי			08-9274082		efratr@geze- region.muni .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : בית חשמונאי.

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	(1)		08-9274082		efratr@gezer- region.muni.il

(1) כתובת : בית חשמונאי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה אזורית גזר	בית חשמונאי	(1)		08-9274080		efratr@gezer- region.muni.il

(1) כתובת : בית חשמונאי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אזריאל	26077		רחובות	(1)	53	052-5345745		azrielhagit@gmail.com
מודד	מודד	עופר קוקס	701	אבסולוט	עשרת	ריזה (2)	10	08-9427224		office@absolute.co.il

(1) כתובת: מגיני הגליל 53/3 ב' רחובות.

(2) כתובת: עשרת ת ד 400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מגרשים ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1. -איחוד מגרשים 705 ו-930 עפ"י סעיף 62 א (א).
- 2. -קביעת קו בנין קדמי 0 מ' במקום 5 מ' המותרים עפ"י סעיף 62 א (א).
- 3. -ביטול מרחק בין מבנים עפ"י סעיף 62 א (א).
- 4. -הוראות לקווי בנין למיקום מחסנים בגבולות מגרש עפ"י סעיף 62 א (א).
- 5. -ניוד שטח בניה ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע עפ"י סעיף 62 א (א).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

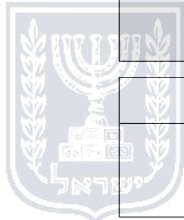


תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	930A



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,954	100
סה"כ	2,954	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,954.02	100
סה"כ	2,954.02	100



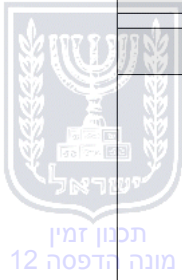
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <p>-מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת וספורט -מבנים לצרכי בריאות ורווחה. -שטחים לגינון ונטיעות. -מתקני משחק. -דרכים ושבילים. -תחנות הסעה לאוטובוסים. -מקלטים ציבוריים. -תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.1.2</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>גובה מבנה : המפלס הקובע ממנו ימדד גובה המבנה, יקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.</p> <p>מרווח בין מבנים : לא תהיה מגבלת מרחק בין מבנים.</p> <p>קו בנין למבני עזר ולקירוי מגרשי ספורט : עד לגבולות המגרש מכל הצדדים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי (2)	קדמי (2)	אחורי 4	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9.5	25	(1) 250		120	600	2954	930A	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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) ניתן לנייד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

(2) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

-כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת רדות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.
-כל ביסוס בתחום יעוד זה יאושר מראש ובכתב ע"י רשות העתיקות טרם הוצאת היתר בניה למבנה.

6.2**חניה**

חניה עפ"י תקן בתחומי המגרש בעת הוצאת היתר בניה

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

מיידי

