



מפגש שיתוף ציבור תכנית מפורטת גני הדר

10 נובמבר 2021



מטרות המפגש?

- ✓ הכרות
- ✓ לשמוע ולקבל את הצרכים של התושבים
- ✓ לשאול שאלות ולקבל תשובות
- ✓ התשובות תלמדנה :
 - לקביעת חזון ועקרונות תכנון
 - לגיבוש מטרות התכנית

מהלך המפגש

19:00-20:00 וועד גני הדר, מר בועז קולונדר|
מילות פתיחה

עמית קפוזזה, מהנדס מועצה אזורית גזר|
ברכות ורקע לקידום התכנית

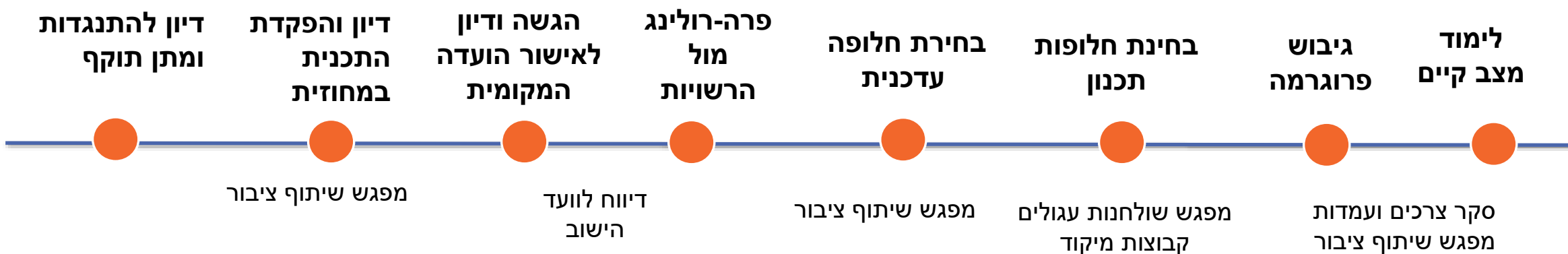
ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית|
מתווה התכנון המשתף

אדר' ג'ו אבקסיס, אדריכל התכנית|
הצגת מצב קיים. סוגיות ועקרונות לדיון בקביעת
מטרות התכנית

20:00-21:00 דיון שאלות ותשובות

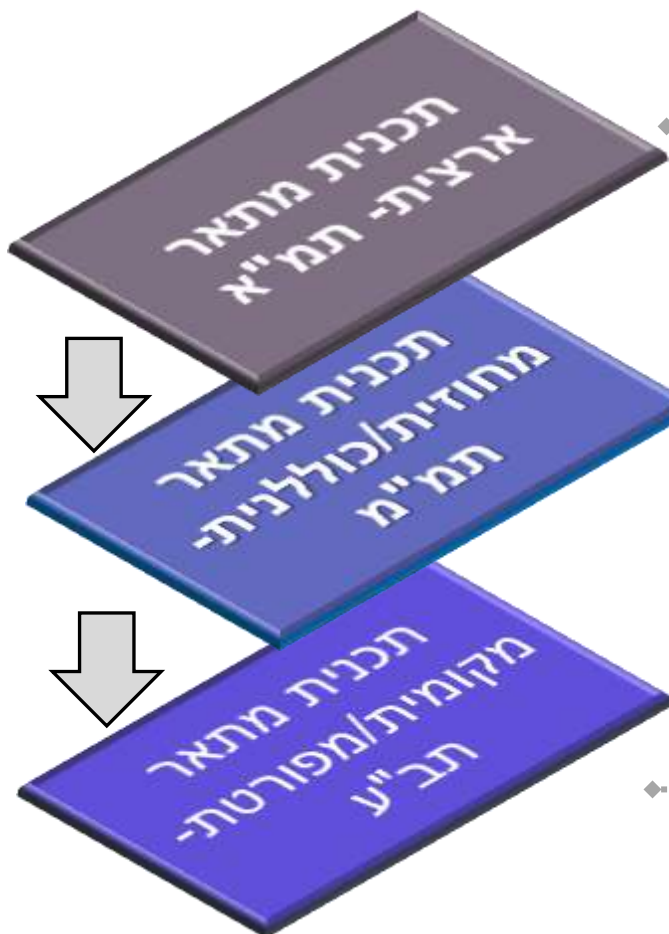


אבני הדרך של התכנון + שיתוף ציבור



מהי תכנית מפורטת?

חוק התכנון והבניה 1965 מסדיר את מוסדות התכנון מהרמה הארצית ועד לרמה המקומית



תכנית מתאר ארצית- תמ"א

- קובעת התכנון של שטח המדינה כולה, יעוד הקרקע ושימושה; אזורי תעשייה; מחצבים; דרכים ראשיות, מסילות ברזל, נמלים, תחזית בחלוקת האוכלוסיה, גדלם של ישובים מיקומם וסוגיהם.

מאשרת: הממשלה

תכנית מתאר מחוזית- תמ"מ

- החוליה המקשרת בין התכנון הארצי לבין המקומי. קובעת שטחי פיתוח עירוניים, אזורי תעסוקה ושטחים פתוחים לסוגיהם. מנחה את הכנת התכניות מקומיות.

מאשרת: המועצה הארצית

תכנית מתאר מקומית/מפורטת- תב"ע

- קובעת הוראות לחלוקת הקרקע למגרשים לשימושים שונים, מספר הביניינים שמותר להקים על מגרש, מיקומם, קוי בנין, זכויות בניה, גובה מבנים אופי המבנים, חזיתות ועוד.

מאשרת: הועדה המחוזית



אז מהי תכנית מפורטת?

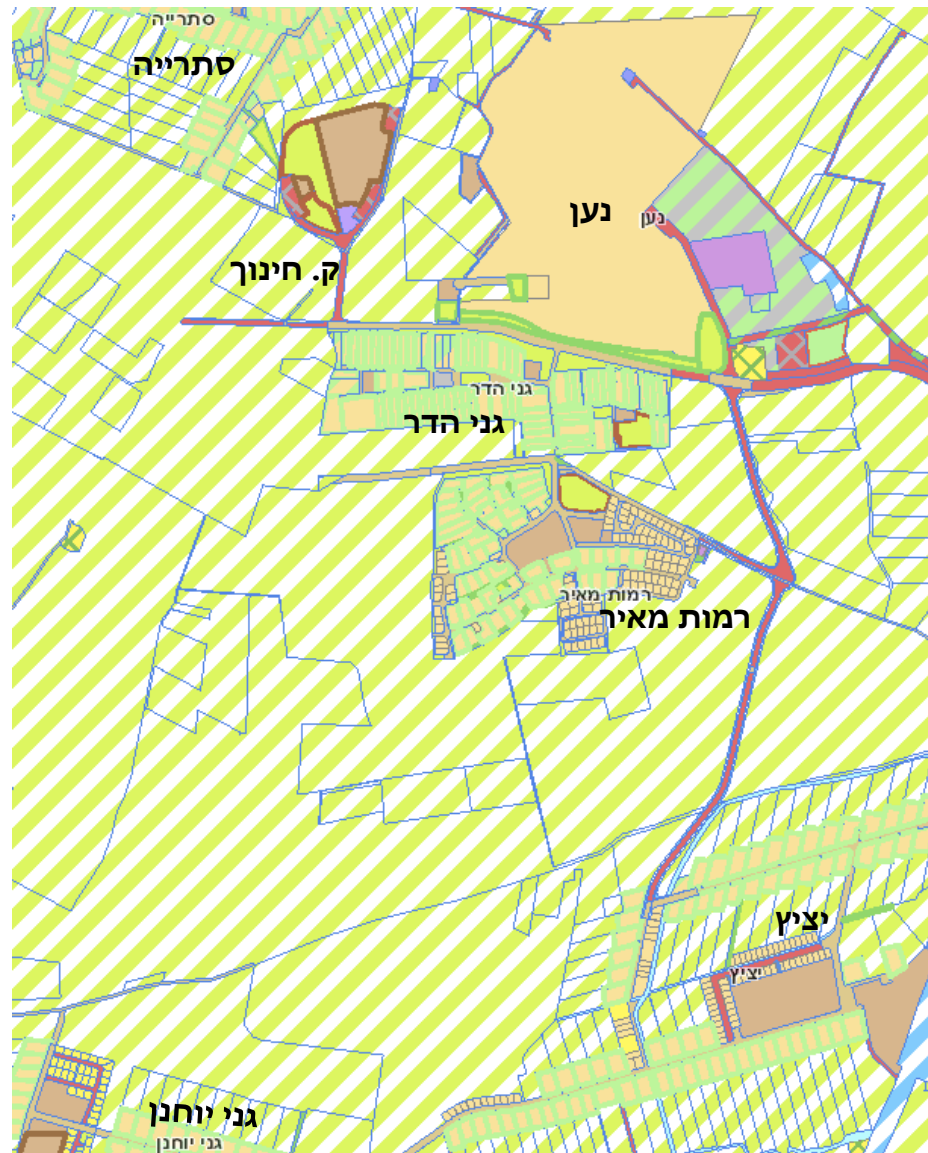
- מתבוננת ברמת הישוב והפרט
- תחום הפיתוח של הישוב
- קובעת הנחיות למימוש הזכויות ע"י קווי בניין , מס' קומות, חזות וכו'.
- מפרטת השימושים המותרים בכל אזור
- קובעת גדלים וגבולות של מגרשים
- קובעת ייעודי קרקע ספציפיים
- קובעת הסדרי תנועה, ניקוז, תיעול, תשתיות וכו'
- קובעת חזיתות, גגות, חומרי גמר, וכו'





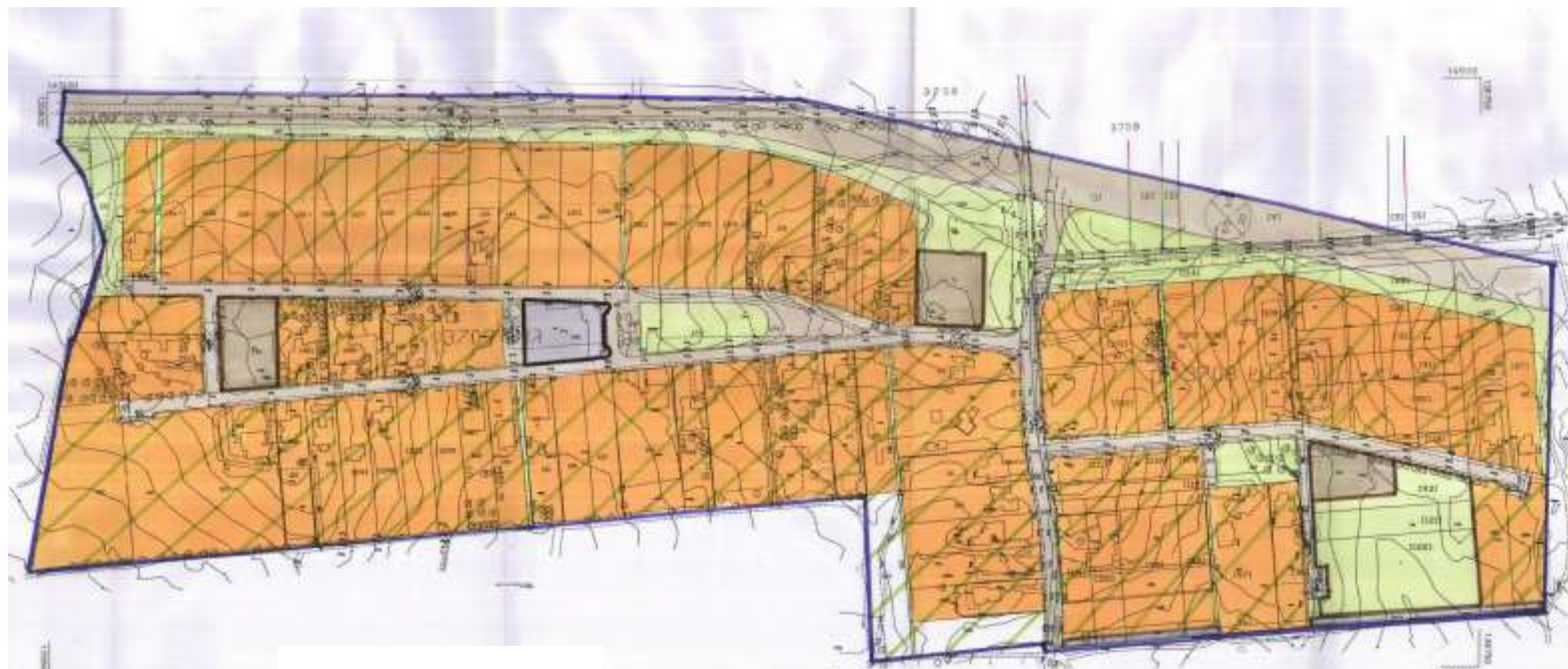
תחום הישוב- שטח שיפוט כללי- כ- 362 ד'





הקשר המרחבי
| ישובי הסביבה

מצב קיים | תכנית גז 18/13/ כ-292 ד'





מצב קיים | רשימות תב"עות בתוקף (חלקית...)

מספר סד'	שם התכנית	מטוח התכנית	תוקף מתארך	רשימת תב"עות בתוקף בגני הדר
1	13/גז	הקצאת קרקע לשבצ' ותשתיות	11/03/1955	
2	1/13/גז	שמירת אופי חקלאי של הישוב. התממת חלקת מגרשי הבניה למגבלות המבעות מקביעת דרך אזורית בגבול הצפוני של התכנית.	06/06/1985	
3	2/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	03/07/1988	
4	5/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	12/08/1988	
		חלקה 37 בגוש 3904 היא חלקה ב', חלקה 101 בגוש 3709 היא חלקה א'.		
5	8/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	06/11/1989	
		חלקה 55 בגוש 3903 וחלקה 49 בגוש 3792 הן חלקה ב' חלקה 121 בגוש 3707 היא חלקה א'.		
6	9/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	15/04/90	
		חלקות 46,28 בגוש 3903 היא חלקה ב', חלקה 99 בגוש 3708 היא חלקה א'.		
7	גז/1/13	השלמת נספח השטחים החקלאיים של תכנית גז/1/13	12/08/1991	
8	10/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	25/7/1990	
		חלקה 28 בגוש 3906 היא חלקה ב', חלקה 92 בגוש 3708 היא חלקה א'.		
9	11/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	31/1/1991	
10	12/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת א' המיועדת לבניה, עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	24/6/1990	
		חלקה 167 בגוש 3709 היא חלקה א', חלקה 30, 22 בגוש 3903 היא חלקה ב'.		
11	13/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת א'?	30/11/1995	
12	14/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	15/8/91	
		חלקה 18 בגוש 3729 היא חלקה ב', חלקה 97 בגוש 3708 היא חלקה א'.		
13	15/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	13/2/1992	
		חלקה 112 בגוש 3709 היא חלקה א', חלקה 37 בגוש 3715 וחלקה 38 בגוש 3901 הן חלקה ב'.		
14	16/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	23/12/1993	
		חלקה 103 בגוש 3708 היא חלקה א', חלקות בגוש 4632 הן חלקות ב'.		
15	17/13/גז	לאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות- קביעת הוראות להקמתם	30/4/1994	
16	18/13/גז	א. תוספת 17 מגרשים באזור מגורים חצי חקלאי ע"י חלקת מגרשים קיימים, תוך שמירה על גודל מינימלי של כל מגרש (ראה לח אזורים). ב. תוספת מגרש אחד באזור מגורים חצי חקלאי (מגרש 96) ע"י שינוי ייעוד ממגורים לבעלי מקצוע למגורים לחצי חקלאי. ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ספורט. ד. שינוי מש.צ.פ.ל.ש.ב.צ. ה. קביעת הוראות בניה וחביות בניה. ו. תוספת של שני מגרשים לבעלי מקצוע ע"י חלקת מגרש 135, תוך שמירה על גודל מינימלי של כל מגרש (ראה לח אזורים).	08/03/2000	
17	19/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	28/01/93	
18	20/13/גז	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13	16/01/96	
		חלקה 125 בגוש 3709 היא חלקה א', חלקה 82 בגוש 4216 היא חלקה ב'.		
19	27/13/גז	א. חלקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סעיף ז' בהסכמה. ב. חלקת מגרש מגורים חצי חקלאי מס' 167 לאובענה מגרשים חדשים 167, 1671, 1672, ו-1673. ג. שינוי בקו בנין אחורי מ' הקבוע בתכנית גז/1/13 ל 5-מ'. ד. שינוי בקו בנין צדדי לבית קיים 2.45 מ', כל בניה בעתיד יהיה 3.0 מ'.	07/01/2002	
20	גז 3/13	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13		
21	גז/31/13	החזרת ייעוד מגורים עבור חקלאים לחלקה 131 המוגדרת בתכנית גז/18/13 כשטח ציבורי פתוח על ידי שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למשק עד בחלקה 131, בגוש 3709		
22	גז/4/13	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13		
23	גז/7/13	הצמדת חלקה חקלאית ב' לחלקת הבניה א', עפ"י הוראות סעיף 1.13 של תכנית המתאר גז/1/13		
		חלקה 28 בגוש 4415 היא חלקה ב', חלקה 121 בגוש 3708 היא חלקה א'.		
24	גז/מק/23/13	ביטול הודישה של הצמדת 15 דונם של חלקות עיבוד חקלאי לחלחת כתנאי לקבלת היתר בניה. לפי סעיף 62 א-א-7 - שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין. ו/או סעיף 62 א-א-9 - כל עניין שביתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147.		
25	גז/מק/24/13	לאפשר הקמת בריכות שחיה פרטיות גם באזור מגורים עבור בעלי מקצוע כהגדרתו בסעיף 2.2 בתכנית המתאר המקומית גז/1/13, וזאת בתוספת להוראות תכנית גז/17/13 ותכנית המתאר המקומית גז/1/13. על פי סעיף 62א(א)(5) ו-(9) לחוק התכנון והבניה.		
26	גז/מק/25/13	ביטול הודישה של הצמדת 15 דונם של חלקות עיבוד חקלאי לחלחת כתנאי לקבלת היתר בניה. לפי סעיף 62 א-א-1 חלקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז'. ו/או סעיף 62 א-א-7 - שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.		
27	גז/מק/26/13	שינוי סעיף 3.1.5 בגז/1/13 בתכנית גז/1/13 כך שיהיה כתוב: "המרוק מחזית המגרש עד הקו האחורי של מבנה המגורים יהיה 90 מ' עפ"י סעיף 62 א-א-4 לחוק התכנון והבניה.		
28	גז/מק/41/13	שינוי קו בנין לכיוון גני הדר בלבד מדרך 4233 בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62א (א) [4]: "שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית".		
29	426-0406983	הקטנת קו בנין מדרך 4233 הקבוע בתכנית גז/31/13 מ-65 מ' ל-40 מ' ומתן אפשרות לבניית בריכה שחיה פרטית עפ"י תכנית גז/17/13		



מתוך תכנית מתאר כוללנית | פוטנציאל להרחבת היישובים

על פי תמ"א 35

פוטנציאל יח"ד ביישובי מ.א. גזר מול המצב כיום

יישוב	סוג	יח"ד עד 55 מ"ר קיימות	יח"ד 56 מ"ר ומעלה קיימות	סה"כ	לוח 2	סעיף 8.1.4	יח"ד לא נספרות לפי תמא 35	יח"ד נספרות לפי תמא 35	סה"כ יח"ד מיזעדות בתוכנית לפי כל התוספות
בית חשמונאי	קהילתי	7	465	472					654
בית עזיאל	מושב	61	160	184	350		61	350	411
נצר	קיבוץ	0	220	220	350		100	346	446
גני הדר	קהילתי	12	78	90	158	265	-	266	266
גני יוחנן	מושב	65	207	234	300		65	300	365
חולדה	קיבוץ	80	269	349	400		34	400	434
יד רמב"ם	מושב	78	272	306	300		78	367	445
יציע	מושב	76	221	277	300		76	312	388
ישרש	מושב	70	248	285	300		70	313	383
כפר ביל"ו	קהילתי	102	322	372	400		102	432	534
כפר בן נון	מושב	70	192	211	300		70	306	376
כפר שמואל	מושב	89	219	244	300		80	353	433
כרמי יוסף	מושבה	2	461	463	692	727	-	727	727
מצליח	מושב	101	319	405	400		101	445	546
משמר איילון	קהילתי	78	135	147	300		77	336	413
משמר דוד	קהילתי	0	169	169	350	368	-	365	365
נוף איילון	קהילתי	0	413	413	424	445	-	466	466
נען	קיבוץ	254	404	658	800		100	800	900
נצר סרני	קיבוץ	22	223	245	400		100	400	500
סתריה	מושב	110	292	332	400		109	451	560
עזריה**	מושב	81	221	266	300		65	328	393
פדיה	מושב	69	197	221	300		69	305	374
פתחיה	מושב	74	222	270	300		74	307	381
רמות מאיר	מושב	51	172	193	300		51	300	351
שעלבים*	קיבוץ	60	248	308	350		-	350	350
סה"כ		1,612	6,349	7,334	7,442	2,281	1,482	9,979	11,461
גודל אוכלוסייה									42,139

* בשעלבים ישנם 185 יח"ד של הקיבוץ ועוד 82 יח"ד במתחם קריית החינוך הצמודה (נמצא בשטח השיפוט של הקיבוץ)

סוגיות להתייחסות



- (1) צורך – האם נדרשת הכנת תכנית מתאר מפורטת?
- (2) זהות – איך יראה הישוב בעתיד, מי יגור בישוב, רוח המקום?
- (3) אופי הבינוי וחלוקת המגרשים
- (4) תחבורה: חנייה, דרכים, קישוריות
- (5) שטחים פתוחים
- (6) מבני ציבור
- (7) מסחר זעיר