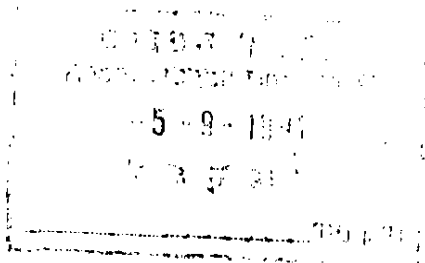


4000017

שורהסתקנון.1



מחוז המרכז

הועדה לבניה למגורים.

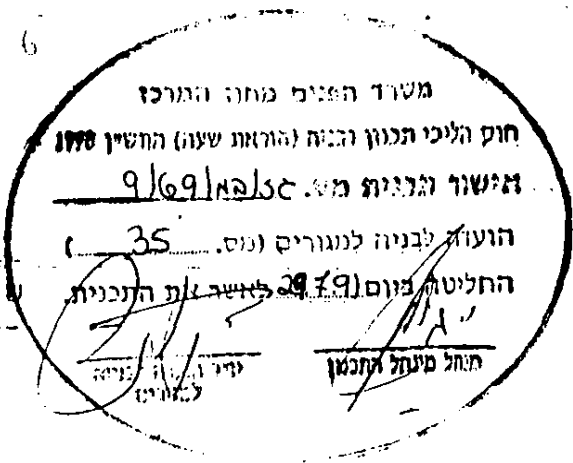
חוק הליכי התכנון - הוראת השעה תש"ן 1990.

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/69/9

שינוי לת.מ. גז/69/6 ומתאר גז/69/6

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון והנחה (הוראת שעה) החש"ן 1990
מגשור והנחת מס. 9/69/א
הועד לבניה לנוגרים (מס. 35)
החליטה ביום 29.8.1990 לאשר את התכנית
תחל מעהל התכנון



אלול תשנ"א

15.8.91

מחוז המרכז

מירוץ חומש
שנו מנהל המחוז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69

שינוי לת.מ. גז/6/69 ומתאר גז/69

15.8.91

מקום : ש ו ה ם
מועצה אזורית : מודיעים.
נפה : רמלה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא " תכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69 "
 2. מסמכי התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:2500, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 3. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
 4. שטח התכנית : כ- 3.240 דונם.
 5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
 6. גושים : א.
 - 4124 - חלקות 1 - 184. בשלמות.
 - 4129 - חלקות 1 - 105. בשלמות.
 - 4130 - בשלמות.
 - 4131 - בשלמות.
 - 4615 - חלקות 1 - 74. בשלמות.
- ב. :
- 4122 - חלקות - 54-44 ; 61-56 ; 109-71 ; 119-114.
 - ח"ח - 11-9 ; 33-28 ; 55 ; 70-62 ; 112.
 - 4123 - חלקות - 34-30, 25-20, 15, 14.
 - ח"ח - 176, 40-35, 29-26, 19-16, 13, 12, 9, 8.
 - 4125 - חלקות - 97-80 ; 78 ; 60 ; 58-56 ; 44-26 ; 19-11 ; 10-8 - ח"ח
 - ח"ח - 61 ; 59 ; 55-53 ; 45 ; 25 ; 23-20 ; 10-8 ; 207 ; 79 ; 77 ; 75
 - 4126 - חלקות - 148 ; 147 ; 145-95 ; 91 ; 72-44 ; 5-1 ; 152-150
 - ח"ח - 149 ; 146 ; 94-92 ; 90-73 ; 43 ; 41 ; 8-6
 - 4127 - חלקות - 118-14 ; 12 ; 9 ; 7
 - ח"ח - 13 ; 11 ; 10 ; 8 ; 6 ; 5 ; 3
 - 4128 - חלקות - 133-46 ; 43 ; 42 ; 40-1
 - ח"ח - 45 ; 44 ; 41
 - 4490 - ח"ח - 119 ; 113-109 ; 62-58 ; 43
 - 4613 - חלקות - 74
 - ח"ח - 73-71 ; 65 ; 64 ; 55

משרד התכנון והבניה
מחלקת התכנון
תל אביב

מירוץ חומש
סגן מנהל המחוז

- 4614 - חלקות - 96-80, 77-65, 57-32 - ח"ח - 60-58, 31, 30, 26, 23-2
- 4616 - חלקות - 55-44 ; 42 ; 41 ; 13-1 - ח"ח - 69, 61-58, 63, 62 ; 57 ; 56 ; 43 ; 40 ; 39
- 4618 - חלקות - 41 ; 21-1 - ח"ח - 50 ; 49 ; 42 ; 40-36 ; 24-22
- 4798 - ח"ח - 26 ; 16-20 ; 10-12
- 4797 - חלקות - 8 ; 14-8 ; 6-1 ; 23 ; 24 ; 47-26 ; 49 ; 50 ; 58 ; 55-53 ; 89
- ח"ח - 56 ; 25 ; 15 ; 7

7. היוזם / המנצע : מ.א. מודיעים וחברת מבני תעשיה בע"מ.

8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

9. המתכנן : ארכי' י. אבקסיס - מתכנן ערים. רח' כצנלון 29, רמת"ש. טל' 03-5492417.

10. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד מחקלאי ליעדים הכלולים בתשריט לצרכי מגורים צמודי קרקע ובניה רוויה, לחניה, למרכז מסחרי ואזרחי, מסחר, ספורט, כפר נופש, וזאת לאחר הפרשת שמחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח וכו' לפי ההגדרות בחוק.
- ב. להתאים את החלוקה הקיימת בלבד בתכנית המאושרת גז 69 / 6 לעקב החלוקה האנליטית באזור המגורים וזאת ללא כל שינוי בשאר הוראות התכנית הנ"ל.
- ג. לבצע את החלוקה החדשה במסומן בתשריט.

11. רישום השמחים הציבוריים : השמחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש מ.א. מודיעים.

12. מגורים א.חד-משפחתיים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור מגורים חד-משפחתיים. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100, שיכלול : את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן לאשפה, ניקוז מי גשמים, חניה, שבילים וכו'. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית לפי נספחי בינוי.

נספח בינוי: על סמך תכניות בינוי לביצוע וכן נספח בינוי למגרשים באזור זה. הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הבינוי, ובתנאי שהוראותיהן אינן סותרות את הוראות תכנית זו. נספח הבינוי יכלול 100 יחיד לפחות בשטח המשכר.

13. מגורים דו-משפחתיים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקוו כתום יהווה איזור מגורים לבתים דו-משפחתיים.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100, שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה הקרקע הסופית, מתקן לאשפה נקוז מר- הגשמים, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

14. מגורים "ב". (קוטג'ים טוריים).

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה איזור מגורים לבנינים טוריים, כאשר צפיפות לדור לא תעלה על 4 יחידות לדונם, מינימום של 250 מ"ר מגרש לכל יחידת דור.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מר הגשמים, מיקום הצמחיה, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

15. מגורים "ב-1". (מבנים מדורגים).

השטח הצבוע בצבע כחול עם קווים כחולים מהווה איזור לבניה מדורגת כאשר צפיפות לדור לא תעלה על 7 יחידות לדונם. תוגש תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מר גשם, מיקום הצמחיה, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

16. מגורים "ג". (בניה רוויה).

השטח הצבוע בצהוב יהווה איזור מגורים לבניה רוויה של 3 קומות (לא תותר קומת עמודים) כאשר הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם. תוגש תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מר גשם, מיקום צמחיה, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

17. שטח למגורים מיוחד.

מירון הומש
סגן מהל המהוז

השטח הצבוע בתשריט כתום מותחם בכתום כהה, יהיה מיועד למגורים מיוחד, לדוגמה: בית אבות או דירות לקשישים או נכים.

לא תותר בנייה אלא על סמך נספחי הבינוי בסעיף 12 לעיל באישור הוועדה המקומית.

18. שטח לבניני ציבור.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחמים בחום כהה, יהיו שטחים להקמת בניני ציבור. השימוש בכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט, למטרות זאת תהיה אפשרות להחלפה או לשנוי השימושים ביניהם עם אישור הוועדה המקומית.

לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לתכניות פיתוח ונספחי בינוי לפי סעיף 12 לעיל באישור הוועדה המקומית.

19. שטח ציבורי פתוח.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מהווה שטח ציבורי פתוח. שבו תותר הקמת ככר, פארקים, מגרשי משחקים וספורט, מעברים, שבילים, מסלולי אופניים, מקלטים משותפים למס' יחי"ד בסביבה (באישור הג"א), מתקנים הנדסיים ומתקנים עבור חב' חשמל או טלפונים. כמו כן מסומן בתשריט תוואי דרכים עתידיות לצרכי חיבור הישוב לברקת, לכביש מס' 444 (חדש) ולכביש 465.

הבניה מותרת לפי נספחי הבינוי באישור הוועדה המקומית לפי סעיף 12.

20. מרכז מסחרי ואזרחי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים חום וצהוב, יהווה אזור של בניני מסחר, משרדים ובניני ציבור.

תותר בניה של מגורים ב-3 קומות (לפי הזכויות במגורים "ג" - בניה רגויה) מעל למרכז המסחרי ואזרחי הראשי בלבד במגרש 5202.

הכל על סמך נספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. * חדרי מכוניות, מקלטים, מבני עזר, קומות שכניות, חניונים תת-קרקעיים וקומת הגלריות (עד 40% משטח מסחרי) לא ימנו במנין הקומות.

מסמכותה של הוועדה המקומית יהיה לקבוע את שעות הפעילות לשימוש מסויים. ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להוראות סעיף 44 להלן בנושא איכות הסביבה.

21. מסחר שכונתי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח למסחר שכונתי. יותר להקים בנין של כ- 50 מ"ר שטח רצפות בלבד.

הבניה תותר רק בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור המקומית.

22. משרדים.

משרדי בית המועצה הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור הוא הבנקן הקרים של משרדי בית המועצה האזורית. ומשרדי הרשות המקומית שתוקם בעתיד.

משרדי בית המועצה הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום, יהווה שטח למרכז ספורט. וישו המרכז על תור הקמת מבנים, מתקנים ויעוד שטחים פתוחים לפעילות של ספורט ונופש על השדות הנלווים אליהם הכל לפי נספחי בינוי באישור הועדה המקומית.

מסמכותה של הועדה המקומית יהיה לקבוע את התנאים לטיפול אקוסטי למניעת מטרדי רעש לאזורי התכנון הגובלים ובהתאם למסמך בדבר השפעות סביבתיות על פרי סעיף 44.

מילון חרומש
סגו מהל המחו

23. מרכז ספורט.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום, יהווה שטח למרכז ספורט. וישו המרכז על תור הקמת מבנים, מתקנים ויעוד שטחים פתוחים לפעילות של ספורט ונופש על השדות הנלווים אליהם הכל לפי נספחי בינוי באישור הועדה המקומית.

מסמכותה של הועדה המקומית יהיה לקבוע את התנאים לטיפול אקוסטי למניעת מטרדי רעש לאזורי התכנון הגובלים ובהתאם למסמך בדבר השפעות סביבתיות על פרי סעיף 44.

24. עתיקות.

השטח המסומן בתשריט בקו מרוסק שחור הוא אזור עתיקות ותותר בו כל עבודה או שינוי מעל או מתחת לקרקע רק בהתאם לאישור בכתב מנהל אגף העתיקות בחוק.

בהתאם לנ"ל ניתן להקים פרק ציבורי בעיצוב עירוני ונופי הכל לפי אישור חכנית בינוי ע"י המקומית.

25. שטח למרכז תחבורה.

השטח המקווקו באפור ומותחם חום יהווה שטח למרכז תחבורה. ניתן להקים תחנת המתנה לנוסעים, חניון רכב פרטי ואוטובוסים, תחנת דלק עם שרותי דרך.

הבניה לפי תכנית בינוי באישור המקומית, בהסכמת המחוזית וכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק שתהיה תקפה בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

26. דרכים.

26.1 דרכים קיימות או מאושרות
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים קיימות או מאושרות.

26.2 דרכים מוצעות
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות.

26.3 דרכים לביטול
השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הם דרכים לביטול.

לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

מירון חומש
קמ"עלהל המחוז

חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים אחרים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ברוב, טלפון, וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים המעונים היתר) תשכ"ז 1967.

27. איסור בניה על עמודים.

לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים.

28. מתקנים על גגות.

28.1 הגגות של מבני המגורים לסוגיהם יהיו משופעים וגימורם ברעפי חרס או בציפוי מתכתי עמיד בתנאי חוץ (לא קורוזיבי).

28.2 לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי שמש.

28.3 כל קולט שמש שיותקן על כל גג בנין ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.

כל מיכל מים שיותקן על הגג יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה (אם הגג הוא שטוח - במבני ציבור) והלהיות חלק אורגני של הבנין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הוא משופע.

כל ההוראות לפי נספחי הבינוי באישור המקומית.

29. בניני עזר.

מותר הקמת בניני או מתקני עזר (מחסן, חדר כביסה, מקלט, חניה, מקורה וכו') אך ורק בתוך קווי הבנין. שטח הבנינים או מתקני עזר לא יעלה על 45 מ"ר בסה"כ.
למרות האמור לעיל תותר הקמת חניה מוקרה בחזית המגרש הפונה לרחוב בק.כ. 0. הכל לפי נספחי הבינוי באישור המקומית.

מרתף : תותר בנית מרתף בהיקף קרקע וכל מבני העזר יהיו במרתף (למעט חניה וחי' כביסה).

30. חשמל - מתח גבוה ותחנות טרנספורמציה.

תותר העברת קווי מתח גבוה עליים אך ורק בשדרה המרכזית, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות יהיו תת-קרקעיות.
תחנות טרנספורמציה תמוקמה בשצ"פ ותהיינה לפי אישורי חח"י.

31. רשתות מים, ברוב, חשמל ותקשורת.

כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות.
לא תותר הצבתן של אנטנות טלביזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווינים, אנטנות שכונתיות תמוקמה לפי תכנית התשתיות.

מידון חינוכי
סגן מנהל

32. מקלטים .

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה מגורים, או למטרה ציבורית, אלא אם יוחקן בו מהלט כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.

תותר הקמת מקלט משותף למס' יחידות דיור בשטח ציבורי פתוח סמוך לאתר. בתנאי אישור תכנית בינוי לאותו שטח ציבורי פתוח בהסכמת הרשות המקומית ומוסדות הג"א.

33. חניה .

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה, רק אם תתוכנן חניה בתחום המגרש. החניה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ולפי נספחי הבנוי.

34. תנאים להוצאת היתר בניה .

הועדה המקומית תתנה הוצאת היתר בניה ב- :
א. נספח בינוי: על סמך תכנית בינוי לניצוץ וכן נספחי בינוי למגרשים בתחום התכנית לכל אזור. הועדה רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיהן אינן סותרות את הוראות תכנית זו.
נספחי הבינוי יכללו את כל המגרשים בכל מתחם ומתחם או עד למינימום של 100 יחיד"ד בשטח המשכר.

ב. תכנית פיתוח :

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול : גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בק.מ 1:100 .

ג. שימור ושיקום הנוף :

יוצג תיאור ופירוט של סוגי העבודות ושלבי הניצוץ לרבות עבודות עפר, מילוי, פילוס קרקע, נטיעות, הכל בהתאם לגבהים מתוכננים להכשרת השטח ליעודו ולהשתלבותו בטופוגרפיה ובנוף האזור, לרבות התייחסות לשיקום המחצבות הקיימות בתחום התכנית ולפי המתמים.

ד. חנות ועיצוב ארכיטקטוני :

עקרונות והוראות לעיצוב הרחוב (השטחים הציבוריים וחנות המגרשים) כולל דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזור והשתלבות בו לרבות התייחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.

ה. חמרי גמר הבניינים :

הישוב שוהם יהיה "עיר לבנה". המטרה בהנחיות אלה היא להשיג מגוון הומוגני של חומרי בנין שיקנה לישוב בכללותו הופעה בגווני הלבן עד לבן שבור.
ההעדפה היא לחומרים בעלי קיום ארוך המאפשרים מינימום תחזוקה כגון: טיח חלק בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, כל אלה בגוונים המתאורים לעיל.
לא יותר גמר חזיתות בניינים שלמים מזכוכית ומראות.

הוראות ופרטי חמרי הגמר בחזיתות לפי נספחי הבינוי באישור הועדה המקומית.

1. אישור תכנית בינוי :

(ע"ר המקומית) על כל מגרש הכוללת העמדת המבנים, מיקום ומפלס הכניסה לבנינים והמתקנים, גובהם, המרווחים בין הבנינים ובין הבנינים וכולל המגרש.

לעזר חומש
למהל המוח

35. תשריט חלוקה

- א. תותר הגשת תשריטי חלוקה חלקיים הנגזרים מתוך התכנית הכוללת.
- ב. תותר סטייה פנימית של עד 10% בהגדרת שטחי המגרשים וצורתם הנדסי (במידה והתעורר צורך הנדסי).
- ג. הסטייה המקסימלית המותרת בגבול התכנית (הקו הכחול) תהיה לפי תקנה 65 לתקנות המדידה.

36. ביקור ותיעול:

ע"ר תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים, ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז.

37. ביוב _____ :

- א. לא יורשו קידוחי ספיגה.
- ב. סילוק הביוב יבוצע באופן מרוכז עד למאגר נשר של איגוד ערים לביוב לוד-רמלה.
- ג. ניתן לקבוע מעברים לקור ביוב (משותפים למספר מגרשים) בתחום המגרשים ובתנאי שהתואי יהיה מחוץ קווי הבנין של המגרשים.
- ד. כל מגרש יחובר למערכת הביוב המרכזית למתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- ה. לא יותר אכלוס טרם השלמת הביצוע של חיבור המערכת אל המתקן האזורי.

38. אספקת מים _____ :

תבוצע ממתקן חב' מקורות באזור מושב ברקת ולפי אישור משרד הבריאות.

39. שלבי ביצוע _____ :

- א. שלבי הביצוע של התכנית מסומנים בתשריט באות א', ב' וכו' עם קו אדום מרוסק כסימון הגבול בין השלבים.
- ב. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מקבלת האישור. לתחילת ביצוע התכנית תחשבנה העבודות הבאות:
 - 1. ביצוע העבודות התשתית לשלב א'.
 - 2. ביצוע שלדים של 30% של מבני המגורים לנ"ל.
 - 3. ביצוע של החלק היחסי של מבני הציבור של שלב א'.
- ג. במבני הדרום-מזרחי לא יוצאו היתרי בניה ולא יבוצע כל פיתוח עד לסלילת הקטע החדש של כביש 444 בתוואי החדש וזאת במקום הקטע הישן שמבוטל בתשריט. המבני מסומן ב-"מד" ומוקף בקו ירוק מרוסק בתשריט.

מירון חתום
שמו מנהל תפקוד

ד. תחבורה- הגשת תכנית תחבורתיות לכבישים ההקפ
שבתכנית הארצית מול בית נבאללה, בבוש ברקת
והאלטרנטיבה של פבוש 444 עם ביצוע החיבורים.

40. אשפה.

סילוק האשפה לאתר האשפה האזורי הקיים ומוסדד פזין.

41. בית עלמין.

בית העלמין האזורי הקיים ליד מושב חדיד ישרת גם את הישוב
לתקופה של עד 5 שנים לאחר תחילת האיכלוס או עד להקמת בית
עלמין חדש ליד מושב ברקת- לפי המוקדם יותר.

42. פיתוח.

הפיתוח יהיה מרוכז ע"פ מבנים ע"מ שניתן- יהיה לבצע את
הפיתוח למבני הציבור הדרושים לשרת את אותם המבנים באופן
יחסי למספר הח"ד שיבנו.

43. הגשת התכנית.

לפני מתן תוקף תוגש תכנית ערוכה על רקע מפת מודד מוסמר
עם לוח הקצאות ע"מ לאפשר אישור חלוקת הקרקע התואמת ת.ב.ע
זו תוך ביטול החלקות הישנות.

44. הוראות בנושא איכות הסביבה.

כולל תנאים להיתר בניה ולאכלוס מבנים בהתאם למפורט להלן :

44.1 שימושים מותרים. בתחום התכנית יותרו השימושים
המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תוכנוניות וטכנולוגיות
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני
איכות הסביבה.

מפגע סביבתי. מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים
לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים
ותחתיים), או העלולים לחרוג מין ההוראות של דיני איכות
הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף
או להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י
המשרד לאיכות הסביבה.

44.2 הוראות כלליות. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד
בתנאים הבאים:

ניקוז ותיעול. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום
הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום
קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- 1. שפכים. באמצעות מערכות ברוב מרכזית שהובטח חיבורה
והליטתה במתקן אזורי לטיפול שפכים.
 - 2. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות
בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים
מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז
הטבעיות ו/או אל מי התהום.

מירון חומש
מגילת המור

היתר בניה. יינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למועד
הטיפול בשפכים כנ"ל. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבוריים
או מסחר מותנה בניצוצ המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל
והפעלתו.

פסולת. 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות
ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או
בהתאם למערך איסוף אנזרי, שתקבע הרשות המקומית
ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר
אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר
אנזרי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

3. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה
השונים ולשינועה לאתר מוסדר.

רעש. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר"
(כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה
שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אנזרי. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים
הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים
וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות
החוק.

תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות.
מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות
סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשדד
לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים
סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

45. בטיחות טיפה.

45.1. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לפני מתן היתר בניה למבנים
במגרשים הבאים:

א. השטח הציבורי שבין כביש מס' 25 למגרש 960.
ב. מגרש 960.

ג. שטח ציבורי למגדל מים ומוניאון בגוש 4615 מס' 5315.

ד. שטח ציבורי לבי"ס יסודי ומועדון תרבות משני צידי דרך מס' 21.

45.2. הפעלת מנופים/ עגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ', מעל
לפני הקרקע מחייבת הודעה 48 שעות מראש למינהל התעופה האזרחית
ולמינהל ש.ת. בן-גוריון.

45.3. לא יינתן היתר בניה להקמת מגדלים ותרנים בתחום התכנית אלא
באישור מינהל התעופה האזרחית.

46. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות בנושאים של חלוקה
ואחוזי בניה. (ראה טבלה בהמשך).

טבלת סיכום זכויות בניה

טבלה 1. שורה סלקטון 1.

מירוץ חומות
 סגור מכלפי החומות

יחיד קרקע	סה"כ מגרשים	מקסימום מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימ' לכל יח"ד	מס' החומות	קו"פ	בניה	נש' אחורי
מגורים א' חד-משפחתיים	סה"כ 458 מ-1 עד מס' 101 143 עד 168 170 עד 232 234 עד 237 444 עד 459 538 עד 558 958 עד 964 1001 עד 1160	1	450 מ"ר	110 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשני קומות	2	5	3	3
מגורים דו-משפחתיים	סה"כ 499 מס' 593, 594 מ-2497 עד 2001	2	700 מ"ר	100 מ"ר בכל קומה 200 מ"ר בשני קומות	2	5	3	3
מגורים ב' קוטג'ים טוריים	סה"כ 3 מס' 601 מ-3007 עד 3001	עד 4 יחיד/ד'	-	80 מ"ר בכל קומה 160 מ"ר בשני קומות	2	5	3	3
מגורים ב-1 מדורגים	סה"כ 61 מ-3561 עד 3501	10	1500 מ"ר	35% מ"ר בכל קומה 70% מ"ר בשני קומות	2	5	3	3
מגורים ג' בניה רוויה	סה"כ 31 מ-4001 עד 4031	עד 8 יחיד/ד'	-	35% בכל קומה	3	5	3.5	3.5
מגורים סיווח	סה"כ 3 950, 951, 5001	לפי חכנית בנינו באישור המקומית	950 11000 מ"ר 5001 8500 מ"ר	16500 מ"ר בסה"כ 6500 מ"ר בסה"כ	5	5	5	5
מרכיב ספורט	סה"כ 2 960, 5101	לפי חכנית בנינו באישור המקומית	5101 25000 מ"ר 960 57400 מ"ר	5500 מ"ר בסה"כ	3	5	5	5
שטח ציבורי פתוח רק מתקנים הנדסיים, טבלטים וכו' - לפי חכנית בנינו באישור המקומית.								
מרכיב אחר וסמחרי	סה"כ 3 970, 5201, 5202	לפי חכנית בנינו באישור המקומית	970 5900 מ"ר 5202 11000 מ"ר	4000 מ"ר בסה"כ 8800 מ"ר בסה"כ	2	10	5	5
בניני ציבור	סה"כ 26 מ-5301 עד 5326	-	5201 2500 מ"ר	1200 מ"ר בסה"כ	2	5	5	5
משרדים	סה"כ 2 980, 5401	-	980 5000 מ"ר 5401 2500 מ"ר	2500 מ"ר בסה"כ 1500 מ"ר בסה"כ	3	5	5	5
סמחרי שכונתי	סה"כ 4 מ-5501 עד 5503	-	500 מ"ר	100 מ"ר לכל מגרש	1	5	5	3
מרכיב חנוכה	1 מס' 5601	-	3500 מ"ר	-	1	5	5	5

הערות: ראה הערות להלן.

הערות:

1. טעל לטרבו אזרחי מסארי טרבוזי (מגרש 5202) תותר בניה של מגורים ב-3 קומות לפי תכנית בינוי באישור המקומית ולפי זכרון הבניה של אזור מגורים ג' ובתנאי התקנת מעליות.
2. התניה לפי תקן התניה בתחום המגרשים.
3. בנוסף לזכויות הבניה לעיל תותר בכית מתקני עזר כמו מחסן, מקלס, ח' כביסה, תניה סקורה וכו' עד לשטח כוללי של 45 מ"ר. תותר בנית סרתי (בהיקף ק. קרקע שיכלול מבני עזר למעט ח' כביסה). לא תותר בנית ק. עטודים.
4. כל מתקני העזר יהיו בתחום קווי הבנין (למעט תניה סקורה).
5. במגרשים המסומנים כחד-משפ' ששטחם יהיה מעל ל-650 מ"ר תותר בניה של 2 יחיד והמגרש יהיה בזכויות הבניה של דו-משפ'.
6. הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ומקנון לבינוי באישור המקומית.
7. במגרש דו-משפחתי, ניתן לרשום כל יחידה בנפרד (כולל חצי מגרש ליהי' אחת).

מירון חומש
שגו מנהל המחוז

מירוץ דגלים
סג מנהל

ט ב ל ת ש ט ח ל י ם

השימוש	קיים גז/6/69	מוצע	סה"כ	ג- %
מגורים מיוחד	18.1	8.5	26.6	0.82
מגורים חד- משפחתיים	143	79.45	222.45	6.87
מגורים דו- משפחתיים	1.6	369.65	371.25	11.46
קוטז'ים טוררים	1.6	49.45	51.05	1.58
בתים מדורגים	-	91.5	91.5	2.82
בניה רוויה	-	213.5	213.5	6.59
מרכז ספורט	57.4	25	82.4	2.54
שטח ציבורי פתוח	81.9	1378.0	1459.9	45.06
דרכים וחניות	94.7	402.0	496.7	15.33
מרכז אנרח ומסחר	5.9	13.0	18.9	0.58
בניני ציבור	74.5	118.35	192.85	5.95
משרדים	3.0	4.5	7.5	0.23
מסחר שכונתי	0.4	1.5	1.9	0.06
מרכז תחבורה	-	3.5	3.5	0.11
סה"כ	482.1	2757.9	3240.0	100%

הערה :

הטבלה לעיל כוללת שטחים למבני ציבור, אזור ספורט, מגורים מיוחד וכו' של מרכז האזורי מודיעים וכל השטחים של גז/6/69..

