

13.11.91

4-229

(4000000)

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - לודים

תכנית מתאר מקומית
מס. גז/במ/3 שינוי לתכ. R6 הנקראת:

"לפיד" (כפר רות-שלב ב').

לפי "חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990".



ועדה לבניה למגורים.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

נבדק וניתן לאשר / לאשר

הירוצם: המנהל לבניה כפרית משב"ש מחוז מרכז.

28.10.91 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

המתכנן: א. וילנברג גלעדי א. רינקביץ אדריכלים.

מתכנן המחוז

18.11.91

דצמבר 1990
(אפריל 1991)
(אוקטובר 91)
(אוקטובר 91)
(נובמבר 91)

למתן תוקף
תיקון " "

1. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא בשם שינוי תכנית מתאר מס. גז/במ/3 "לפיד" (כפר-רות-שלב ב')
שינוי תכנית R-6. התכנית תחול על כל השטח המתוחם בקו
כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת תשריט בקנ"מ 1:2500 ותקנון. כל מסמך ממסמכי התכנית
מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. המקום :

מקום : כפר רות שלב ב'.
מחוז : המרכז
נפה : רמלה

4. הקרקע הכלולה בתכנית :

חלקה	גוש
2	5648
6	5637
4,5	5636

5. שטח התכנית :

שטח התכנית 431.2 דונם (מדוד גרפית ע"ג התכנית)
מס. יח"ד 544

6. גבולות התכנית :

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

7. מגיש התכנית :

המנהל לבניה כפרית משב"ש מחוז מרכז.

8. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

9. מטרות התכנית :

תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית וריעוד השטחים למגרשי מגורים מסוגים שונים, מבני ציבור, מבני מסחר, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים חניות צבוריות ושבילים להולכי רגל. התוית דרכים חניות ושבילים. ביטול החלוקה הקיימת, איחוד וחלוקה מחדש של השטחים בהתאם לריעודים והשימושים המסומנים בתשריט. קביעת הוראות לתכנון, קביעת זכויות הבניה במגרשים, והנחיות למתן היתרי בניה.

10. באור סימני התשריט :

גבול התכנית	-קו כחול עבה
אזור מגורים א.	-שטח צבוע כתום
אזור מגורים א1	-שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ב.	-שטח צבוע צהוב
שטח לבניני צבור	-שטח צבוע חום תחום בחום כהה
שטח צבורי פתוח	-שטח צבוע ירוק
שטח למקלט צבורי	-שטח צבוע ירוק תחום בחום כהה
כביש קיים	-שטח צבוע חום
כביש מוצע	-שטח צבוע ורוד
שטח למבני מסחר	-שטח צבוע אפור
רחוב להולכי רגל	-שטח צבוע ירוק תחום באדום.
מספר הדרך	
מרווח קדמי	
רוחב דרך	
גבול חלקה מוצעת	-קו דק בצבע התשריט
מספר חלקה מוצעת	-מספר בצבע התשריט.
גבול גוש	-קו עם משולש עילי ותחת
מס. גוש	-מס. בן 5 ספרות
חלקה לביטול ומספרה	-קו ירוק מרוסק ומס. מוקף
	בעיגול ירוק מרוסק
	-שטח בצבע התשריט עם קווים
	אלכסוניים בצבע ירוק.

טבלת שטחים הקיימת בתשריט.

11. טבלת שטחים וזכויות בניה :

מס.מגרש	שטח מגרש מינימאלי במר.	יריעוד הקרקע	% בניה מותר בקומה *	מס. קומות **	% קו בניה אח. כולל ***	קו בנין מס' יחד צד במגרש ****
100-108 125-262 268-276 279-287	450	מגורים 'א	30	2	45	6 3 1
300-347 355-364 376-379 383-419 425-435	660	מגורים 1'א	30	2	60	6 3 2
500-527	800-2000	מגורים 'ב	50	2	75	6 3 4-10
627	כמסומן בתשריט	מסחר	30	2	60	0 0
600,608 612, 616,624	כמסומן בתשריט	בנין ציבור	30	2	60	6 3
626	כמסומן בתשריט	בנין ציבור מרכז ציבורי לירשוב	30	2	60	8 8

הערות :

- * תותר קומה נוספת לפי המגבלות המפורטות בעיף 13.5 להלן
- ** מס. הקומות לא יעלה על 2 קומות מעל הכביש בצידו הנמוך.
- *** קו בנין קדמי כמסומן בתשריט.
- **** קו בנין במגרשים פנתיים - אחורי-3 וצדדי-3

12. שימושים בקרקע ובנינים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא מלבד תכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזורים בו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות והנחיות בניה :

אזור מגורים א. - ישמש לבניית בניני מגורים חד משפחתיים. על כל מגרש תבנה יח"ד אחת.

1. גובה הבנין 2 קומות. תותר בנית עליית גג - בשיפוע גג הרעפים שטח עליית הגג יכלל בשטח הבניה של הבית והוא ימדד החל מגובה פנימי של 2 מ.

2. תותר בנית קומת עמודים חלקית באזורים שבהם יתחייב הדבר כתוצאה משיפוע הקרקע.

3. בכל מקרה לא יעלה גובה הבנין באמצע המגרש על 9.0 מ. מגובה קרקע טבעית, ולא יהיה גובה הבנין יותר מ-2 קומות מעל הכביש בצדו הנמוך. לפי החמור שבניהם.

4. תותר הקמת מבנה עזר-מוסך לרכב עד גובה של 2.2 מ. בשטח של עד 20 מר. תותר בניה בקו בנין 0. כשהשער במצב פתיחה לא יחרוג מגבול המגרש לדרך.

אזור מגורים א1. - ישמש להקמת מבני מגורים דו משפחתיים. על כל מגרש תיבנה שתי יח"ד. תותר חלוקת המגרש ל-2 חלקים שווים שגודל כל אחד מהם לא ייפחת מ-330 מר. גובה בנינים, עליות גג, ק. עמודים מבני עזר ראה סעיפים 13.1-13.4

אזור מגורים ב. - ישמש לבנית קוטג'ים טוריים בקב. של 2-6 קוטג'ים בטור. תותר חלוקת משנה של החלקה למגרשים ששטחם לא ייפחת מ-200 מר. כך שלכל יח"ד יוצמד שטח הקרקע הגובל בה. גובה בנינים עליות גג, ק. עמודים, מבני עזר ראה סעיף 13.1-13.4 לעיל.

אזור למבני מסחר - ישמש לבנית מרכז מסחרי ליישוב + משרדים.

אזור למבני ציבור - ישמש לבנית גני ילדים ופעוטונים. מגרש מס. 608 ישמש לבניית בי"ס יסודי.

מגרש מספר 626 ישמש לבנית מרכז ציבורי ליישוב, שיכלול: מבני דת, מבני תרבות - כגון: מת"נס, מועדוני נוער, מרכז בריאות, משרדים וכו'. תוגש תכנית בינוי מפורטת לבינוי המרכז בקנ"מ שלא ייפחת מ-1:500, התכנית תכלול בינוי המרכז כולו. התכנית תוגש לאישור וועדה מקומית ובהסכמת וועדה מחוזית.

שטח ציבורי פתוח - שטחים צבוריים פתוחים ישמשו לנטרעות, גינון, משחקי ילדים ומגרשי ספורט. תותר בנית תחנות טרנספורמציה מבנים ומתקני ספורט שונים, מלתחות, שירותים, מקלטים ואנטנה מרכזית לירשוב.

השטח הציבורי הפתוח יפותח בצורה מושלמת ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח.
תותר גישה (לרכב והולכי רגל) דרך שצ"פ 804 למגרשים הגובלים.

שטח למקלט ציבורי - ישמש להקמת מקלטים צבוריים לפי תקן הג"א התקף בעת הבניה יותר שימוש במקלטים למטרות ציבוריות בגון : מועדוני נוער. תותר הקמת מבנים הנדסיים נוספים במגרש בתאום עם שלטונות הג"א. קוי בנין לפי אישור ועדה מקומית.

דרכים,רחובות להולכי רגל - דרכים ישמשו למעבר ולחניית כלי רכב ולהולכי רגל באזורים נפרדים. וישמשו להעברת מערכות תשתית תת קרקעיות .

14. חניה :

החניות תהיינה לפי תקן חניה תקף בעת הבניה ותמוקמנה בתוך מגרשי הבניה.

15. חלוקה ורישום :

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו בטלים.
השטחים ייאוחדו עד יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף המותרתם ע"י קוי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.
הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 סעיף 188 וירשמו ע"פ סעיף 26 א' של החוק.

16. איכות הסביבה :

1. שימושים מותרים :

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות 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 מההוראות 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.

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.

שפכים -

1. באמצעות מערכת ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול שפכים.
2. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר בניה למבנה מגורים, מסחר או מוסדות ציבור יינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל, ובצירוף תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.
- איכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול השפכים כנ"ל והפעלתו התקינה.
4. שימושים היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביתיים יחויבו בהתקנת מתקני קדם - טיפול לטיהור השפכים - טרם חיבורם למערכת המרכזית.

פסולת -

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, 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 אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדיון.
3. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.
4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
5. בתחום התכנית ייקבע שטח עבור המתקנים לטיפול בפסולת טרם שינועה לאתר מוסדר, פיתוח השטח יותר בהתאם לתכנית מפורטת ובצירוף מסמך סביבתי.

רעש -

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

איכות אוויר -

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

תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות -

1. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, שימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.
- משרד כנ"ל יוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, וממצאיו יהוו חלק בלתי נפרד מהיתרי הבניה.
2. תכניות מפורטות הכוללות תחנת אוטובוס מרכזית, תחנת רכבת, מנחת-מסוקים, מכון לטיהור שפכים, מתקני ספורט ובידור כלל-עירוניים, בית-חולים, או כל שימוש אחר ברמה או בהיקף דומה - ילוו בתסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.

תקשורת-

מערכת תת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שייקבעו.
תתוכנן אנטנה מרכזית לכל הירשוב, באופן זמני תותר התקנת אנטנה ביתית.

זכות מעבר-

הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתית בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

שלבי ביצוע-

הפעולות הבאות יחשבו כתחילת הביצוע של תכנית זו:
לבחור מתחם אחד שבנייתו אינה שנויה במחלוקת.
תחילת ביצוע התקן לטיפול בשפכים בהתאם להוראות סעיף שפכים שלהלן.

איכות הסביבה-

תכנית מפורטת לכל מתחם תלויה המסמך הערכה של השפעות סביבתיות.

הוראות מיוחדות לנושא ביו-ב-

התכנית תקבל תוקף בתנאים ובתיקונים המפורטים ב:
א. התרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית ביו-ב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
ב. חצי שנה מיום הוצאת ההתרים בהתאם לנ"ל תוגש תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים לאישור הוועדה המחוזית, בכפוף להתחייבות מנכ"ל משרד הבנוי והשיכון מיום 1.11.91
ג. טופס 4 ינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן הטיפול בשפכים על פי התכנית המאושרת.

חשמל-

רשת מתח גבוה ושנאים יהיו עליהם.
רשת מתח נמוך וחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים.

17. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. תחילת ביצוע התכנית :

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.
כתחילת ביצוע התכנית ייחשבו הפעולות הבאות:
א. סיום 100% של עבודות פיתוח התשתית כולל פתרון לבעית הביוב.
ב. הקמת 50% משלדי בניני המגורים.
ג. הקמת בניני ציבור יחסית למבני המגורים.

19. עיצוב אדריכלי :

בניני המגורים ירבונו עם גג רעפים ששטחו לא ירפחת מ-50% משטח הגג שיפוע הגג לא ירפחת מ-20%.
במגרשים דו משפחתיים יותאמו חזיתות הבנינים, מפלסי הגגות, שיפועי גגות רעפים וחמרי הגמר של כל אחת מיחידות הדיוור.
מבני עזר - גובלים בקו בנין 0 - יותאמו מפלסי הכניסה, שפועי גגות וחמרי הגמר.
יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת דוד השמש. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות.
גדרות- גדר בנויה תהיה בגובה מירבי של 1.05 מ. מעל המפלס העליון.
לפי פרט אשר ייאושף ע"י אדריכל האתר.
אנטנה לבנינים תמוקם באישור הועדה המקומית.
מיכלי גז, ודלק ביתי ישולבו בעיצוב הבית או הגינה או יוסתרו באופן שלא ייראו מהכביש.
כל התקנות חשמל ותקשורת לבנינים יהיו תת קרקעיים.

20. פקוח על תכניות עיצוב וצורה ארכיטקטוניים :

תכניות להיתר בניה לבנינם דו משפחתיים יכללו את רצף חזיתות הרחוב של 2 יח"ד.
בקשות להיתר בניה של בתים בשיטת בית גדל יכללו את תכניות ההגדלה של הבתים. הגדלת הבתים תעשה עפ"י תכניות ארכיטקטוניות שיסופקו ע"י מבצעי התכנית.
גמר חצוני של תוספות בניה יותאם באופן מירבי לבנינים הקיימים.

רזזם התכנית

זאב כספי
מהנדס מתוו מרכז

ההחלטות הנ"ל יישמו בהתאם להחלטות המועצה המקומית.

זאב חנוך
מיתולוגיה מקראית
חנן חנוכי
ספר שם פיו וסודו

70/7272
13112

12.11.04