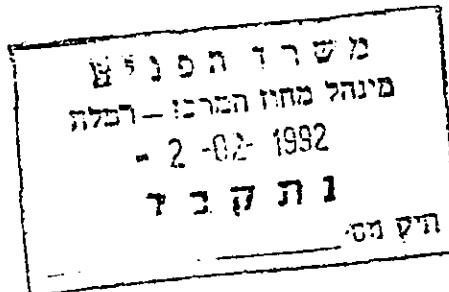


4-448

קמח/מ/199



גזרתקנון 1.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

20.92 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

410-

קמח/מ/199

10.6 מתכנ המחוז

17.2.92 תאריך

מחוז המרכז

הועדה לבנייה למגורים.

חוק הליכי התכנון - הוראת השעה תש"ן 1990.

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/199

הן לא התנגדות עקרונית להכנת בתוכו שני חלקי מתחם...  
מ.ר.גזר  
5.2.92



שבט תשנ"ב

26.1.92

חוק הליכי התכנון הבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/ 199

\*\*\*\*\*

26.1.92

מקום : מצליח , פתחיה , יציץ , יד רמב"ם .

מועצה אזורית : גזר .

נפה : רמלה .

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא " תכנית שינוי מתאר גז/במ/ 199 " .

2. מסמכי התכנית : התשריטים המצורפים לתכנית זו :

א. תשריט כללי 1:10.000

ב. 4 תשריטי נספחים לכל אחד מהרשומים: נספח א' - מצליח גז/16/3 .

נספח ב' - פתחיה גז/27/4 .

נספח ג' - יציץ משמ/81+ג 10/3

נספח ד' - יד רמב"ם גז/8/3

הערוכים בקנ"מ 1:2500 והמהווים חלק בלתי נפרד מתכנית .

ג. תקנון ב- 7 עמודים .

3. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים .

4. שטח התכנית : מצליח 192 ד'; פתחיה 112 ד'; יציץ 61.1 ד' ;  
יד רמב"ם 112.250 ד' ; סה"כ שטח כל התכנית 477.35 ד' .

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים .

6. גושים/חלקות : פתחיה : גוש 4739 : חלקות 40,41,43,44,45,46 ,

39,38,37

4738 : חלקות 42,43

יציץ : גושים : 3713 ח"ח 136

3719 : חלקות 16,67,80-92

ח"ח 37, 38,39,40,41

מצליח : גוש 4392 : חלקות 23,24

ח"ח 20-7

גוש 4402 : ח"ח 18-6

גוש 4407 : ח"ח 2,3,6,7

יד רמב"ם : גוש 4386 : חלקות : ח"ח 2,11,12

4385 ח"ח 15,5

7. היוזם / המבצע : מ.א. גזר - ועדי המושבים מצליח, יד רמב"ם, פתחיה ורציץ.
8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית : ארכיט. ר. אבקסיס - מתכנן ערים. רח' כצנלסון 29 רמה"ש. טל' 03-5492417 כעורך ומרכז התכנית.  
נספחים א' ו-ד' : מצליח - יד רמב"ם, אבקסיס ג'ו.  
נספח ב' : פתחיה, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ - אדר' צבי בן-דוד.  
נספח ג' : רציץ, מ.ד. אשכנזי אדריכלים-רחובות.
10. מטרות התכנית : 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
2. שינוי יעוד משטח לבניני ציבור למגורים ביישובים: מצליח, פתחיה, רציץ.  
3. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים ביד רמב"ם.  
4. שינוי יעוד משטח"פ למגורים ביישובים : מצליח, פתחיה.  
5. פיצול ושינוי יעוד מנחלה מס' 50 ביד רמב"ם למגורים מס' 50/1 בהסכמת הבעלים והחוכר בנחלה.  
6. שינוי יעוד ממשקי עזר קיימים למגורים ביישובים : מצליח, פתחיה.  
7. שינוי יעוד שטח חקלאי (חלקות ב') למגורים ביישובים: יד רמב"ם, רציץ.  
8. התויה ויעוד שטחים לדרכים חדשות.  
9. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.  
10. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.  
11. קביעת תנאים לביצוע התכנית.
11. צמידות התכנית : על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הקיימות ליישובים השונים לפי מיקומם: א'. מצליח - גז/16/3  
ב'. פתחיה - גז/27/4.  
ג'. רציץ - משמ/81+גז/10/5  
ד'. יד רמב"ם - גז/8/3  
במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.
12. רישום שטחים ציבוריים : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש מ.א. גזר.
13. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן : בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.
14. שלבי ביצוע : תחילת ביצוע התכנית בכל ישוב תוך שנתיים מיום אישורה. בתחילת ביצוע התכנית יחשבו הפעולות הבאות:  
א. גמר תשתית דהיינו כבישים ברוב וקווי מים.  
ב. גמר ביצוע השלדים של 25% בכל ישוב.
15. הוראות להיתרי בניה :  
תכנית פיתוח : לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח ליישוב ע"פ תכנית זו.  
תכנית הפיתוח כוללת : גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרה הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
..4

16. הוראות בנושא איכות הסביבה.

א. 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 מין ההוראות של דיני איכות הסביבה אוה עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ב. 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

\* באמצעות מערכות ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.  
\* המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם המשרד לאיכות הסביבה.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.

היתר בניה

ינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.  
אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

\* לא יוצאו היתרי בניה עד שיובטח פתרון נאות לנושא הגישה ברגל וברכב למגרשים 54 עד 69 כולל במושב יציץ. כן יושם דגש מירבי לבטיחות הגישה הנ"ל. הפתרון יהיה באישור מתכנן המחוז.

פסולת

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.

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

פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר לאתר מסודר.

4. באגוד מסחרר יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולמיתוץ לאתר לאתר מסודר.

6. רעש

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

7. איכות אוויר

ת'ידרוש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

8. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

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

17. שימושים מותרים

לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

18. הוראות התכנית וזכויות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה. כמפורט להלן :

| הישוב      | יעוד קרקע        | סה"כ מגרשים | סימון בתשריט | מקסימום מס' יח"ד למגרש | גודל מגרש מינימלי            | שטח בניה מקסימ' לכל יח"ד                                                                                                                                           | מס' קומות | קו' קדמי | בניה צדדי | במ' אחורי |
|------------|------------------|-------------|--------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| מצליח      | מגורים           | 68          | כתום         | 1                      | 500 מ"ר                      | 120 מ"ר בכל קומה                                                                                                                                                   | 2         | 5        | 3         | 5         |
| יציע       | מגורים           | 88          | כתום         | 1                      | 500 מ"ר                      | 220 מ"ר בשתי קומות                                                                                                                                                 | 2         | 5        | 3         | 5         |
| יד רמב"ם   | מגורים           | 83          | כתום         | 1                      | 500 מ"ר                      | כנ"ל                                                                                                                                                               | 2         | 5        | 3         | 5         |
| פתחיה      | מגורים           | 67          | כתום         | 1                      | 500 מ"ר                      | כנ"ל                                                                                                                                                               | 2         | 5        | 3         | 5         |
| יד רמב"ם   | מגורים-1         | 1           | כתום ירוק    | 1                      | 1250 מ"ר                     | 120 מ"ר בכל קומה                                                                                                                                                   | 2         | 5        | 3         | 5         |
| פתחיה      | מגורים-1         | 3           | צהוב מוחם    | 1                      | כמסומן בתשריט לא ניתן לחלוקה | 200 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות                                                                                                                            | 2         | 5        | 5         | 5         |
| כל הישובים | שטח ציבורי פתוח. |             | ירוק         |                        |                              | כל בניה אסורה פרט למתקני ספורט שאינם מבנים, מתקנים הנדסיים, ומקלטים לפי תכנית בינוי באישור המקומית. מבני ספורט ובריכות שחיה - לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית |           |          |           |           |
| כל הישובים | שטח לבנין ציבור  |             | חום מוחם     |                        |                              | בהתאם לתכנית בינוי באישור המקומית                                                                                                                                  |           |          |           |           |

| מס' יח"ד מוצעות | מס' משקים קיימים | מס' משקי עזר קיימים | במצליח:     |
|-----------------|------------------|---------------------|-------------|
| 69              | 101              | 19                  | ביציע :     |
| 74              | 76               | 15                  | ביד רמב"ם : |
| 83              | 78               | 29                  | בפתחיה :    |
| 65              | 74               | 12                  | סה"כ :      |
| 291             |                  |                     |             |

הערות:

- החניה לפי תקן החניה בתחום המגרשים.
- במגרשי המגורים: בנוסף לזכויות הבניה לעיל תותר בניה מתקני עזר כמו מחסן, מקלש, ח' כביסה, חניה מקורה וכו' עד לשטח כללי של 45 מ"ר.
- תותר בניה מרתף (בהיקף ק. קרקע שיכלול מבני עזר למעט ח' כביסה) וזאת במקום מבני עזר בנפרד. לא תותר בניה ק. עמודים.
- הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.
- קו בנין למבני עזר : צדדי- 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
- קדמי- 2.0 מ' לחניה. 5 מ' למבני עזר נוספים.
- אחורי- 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.
- בריכת שחיה פרטית תותר בהתאם להוראות ת.מ. המאושרת בכל ישוב.

חותימות:

חתימת הרוזם/המבצע :

חתרנות המיתבבן :

חתרמות בעל הקרקע :

י. אבקסיס - ארכיטקט  
רמת-השרון - כנולסון 29  
טל. : 03-482417

עמרם שושן  
ראש כוונתה אזורית גזר

תאריך: .....

תאריך..... תאריך.....

י"ד לזו התקדמות קרובות לחברות במבאי שזו תהיה התקדמות  
שיוות החברות והחברות

התחביתו ונאמר ליהוה המבורך ונאמר ליהוה המבורך  
התחביתו ונאמר ליהוה המבורך ונאמר ליהוה המבורך

[illegible][illegible]

אחרת הבהירתי לך את המושג שחומר המשיי לא ידוע, שכן המושג הזה  
נחתם אך ורק במקרה מבט חנונית.

מיונהל בארבעי שדאל  
בחדו המדב

5.2.92

תאריך :