

857-1 (4000798)

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
14-07-1992
נתקבל
תיק מס.

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - לודים

שנור מס. 1 לתכנית מתאר מקומית
מס. גז/במ/3 הנקראת:

"לפיד" (כפר רות-שלב ב'.)

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

ועדה לבניה למגורים.

משרד הפנים מחוז המרכז
הוס הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מס. גז/במ/3/113
הועדה לבניה למגורים (מס. 53)
וחלטה ביום 15.6.92 לאשר את התכנית
מחל פתל תכנון
עיר הירוקה

נבדק וניתן לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.6.92
מתכנ המחוז
תאריך 27.7.92

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

היוזם : המנהל לבניה כפרית משב"ש מחוז מרכז.

המתכנן : א. ורלנברג גלעד א. רינקביץ אדריכלים.

1992 ינואר
1992 אפריל תקון להפקדה

1. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא בשם שינוי מס. 1 לתכנית מתאר מס. גז/במ/3
"לפיד" (כפר דות שלב ב').
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 דות שלב ב'.
מחוז : המרכז
נפה : רמלה

4. הקרקע הכלולה בתכנית :

חלקה	גוש
2	5648
6	5637
4,5	5636

5. שטח התכנית :

שטח התכנית 439.3 דונם (מדוד גרפית ע"ג התכנית)
מס. יח"ד 554

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 :

התורה של חלוקת מגדשים לפי תכנית מפורטת. ביטול מגדשים מיועדים למקלטים צבוריים.

תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית וייעוד השטחים למגדשי 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 לייעודים והשימושים המסוכנים בתשריט. קביעת הוראות לתכנון, קביעת זכויות הבניה במגדשים, 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 חקלאי	-שטח בצבע התשריט עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק.

טבלת שטחים הקיימת בתשריט.

11. טבלת שטחים וזכויות בניה :

מס.מגרש שטח מגרש ייעוד הקרקע % בניה מרבי מס. מותר בקומה קומות ** כולל *** קו בנין מס' יחד במגרש צד במגרש במר. ****

1	3	6	45	2	30	מגורים א'	450	100-109 125-143 146-229 232-261 263-276 278-289
2	3	6	60	2	30	מגורים א'	640	300-338 340-347 352-364 370-374 383-414 427-435
4-10	3	6	75	2	50	מגורים ב'	800-2000	500-527
	0	0	60	2	30	מסחר	כמסומן בתשריט	625
	3	6	60	2	30	בנין צ'בוור	כמסומן בתשריט	600,608 612,609 616,624
	8	8	60	2	30	בנין צ'בוור מרכז צ'בוור לירשוב	כמסומן בתשריט	626

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 פנתרים - אהורי-3 וצדדי-3
קו בנין לשביל צ'בוור 3 מ.
- במגרשים בעלי צורה לא רגולרית תותר הקלה בקו בנין לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

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 מבנה יח"ד אחת.

1. גובה הבנין 2 קומות. תותר בנית עליית גג - בשיפוע גג הדצפים שטח עליית הגג יכלול בשטח הבניה של הבית והוא יפדו החל מגובה פנימי של 2 מ.

2. תותר בנית קומת עמודים חלקית באזורים שבהם התחייב 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 החומר שבניהם.

4. תותר הקמת מבנה עזר-מוסף לרכב עד גובה של 2.2 מ. בשטח של עד 20 מ². 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 מ². 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 מ². 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 לרשום + משרדים.

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

מגרש מספר 626 ישמש לבנית מרכז ציבורי לרשום, שיכלול: מבני דת, מבני תרבות - כגון: מכת"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 צבורי פתוח - שטחים צבוריים פתוחים ישמשו לנטיעות, גינון, משחקי ילדים ומגרשי ספורט. תותר בנית תחנות טרנספורמציה מבנים ומתקני ספורט שונים, מלתחות, שירותים, מקלטים, אנטנה מרכזית לירושב, ומתקני טכניים.

השטח הציבורי הפתוח יפותח בצורה מושלמת ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע הבניה בשטח.

תותר גישה (לרכב והולכי רגל) דרך שצ"פ 204 למגרשים הגובלים.

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.

15. חלוקה ורישום :

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מצדהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו בטלים.

השטחים יראוחדו עד יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף המותרחם ע"י קווי 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 התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תיכנוניות 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 - עליונים ותחתונים). 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 עליונים ותחתונים.

שפכים -

1. באמצעות מערכת ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אנזרי לטיפול שפכים.
2. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר בניה למבנה מגורים, מסחר או מוסדות ציבור יונתן 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. שימושם היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביתיים יחויבו בהתקנת מתקני קדם - טיפול לטיהור השפכים - טרם חיבורם למערכת המרכזית.

פסולת -

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שרמנעו היווצרות דיחוח, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- המתקנים לאצירת פסולת דימצאו בתחומי המגורים 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 כדיו.
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 שירבטיח עמידה במפלסי רעש המותרים כדיו.

איכות אוויר -

- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים ודיחוח 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.
- תסקיר כנ"ל יוגש לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה, וממצאיו יהיו 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 - יליו בתסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.

תקשורת-

מערכת תת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שריקבעו.
תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב, באופן זמני תומר התקנת אנטנה ביתית.

זכות מעבר-

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

שלבי ביצוע-

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

איכות הסביבה-

תכנית מפורטת לכל מתחם תלויה במסמך הערכה של השפעות סביבתיות.

הוראות מיוחדות לנושא בירוב-

התכנית תקבל תוקף בתנאים ובתיקונים המפורטים:
א. התרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכנית בירוב. התכנית תכלול מערכת הולכה לטיפול וסילוק כאמור בסעיף שלבי ביצוע לעיל.
בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.
ב. חצי שנה מיום הוצאת ההתרים בהתאם לנ"ל תוגש תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים לאישור הוועדה המתוזזת, 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 עליים.
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 יחשבו הפעולות הבאות:
א. סיום 100% של עבודות פיתוח התשתית כולל פתרון לבעיית הבירוב.
ב. הקמת 50% משלדי בניני המגורים.
ג. הקמת בניני ציבור יחסית למבני המגורים.

19. עיצוב אדריכלי :

בניין המגורים בשלב הבניה הסופי ייבנו עם גג רעפים ששטחו לא ירפחת מ-50% משטח הגג שרפוע הגג לא ירפחת מ-20%.
במגרשים דו משפחתיים יותאמו חזיתות הבנינים, מפלסי הגגות, שרפועי גגות רעפים וחמרי הגמר של כל אחת מיחידות הדירה.
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 לרועות למתלי כביסה על המרפסות והחלונות.
גדרות - גדר בנויה תהיה בגובה מירבני של 1.05 מ. מעל המפלס העליון.
לפי פרט אשר יראושר ע"י אדריכל האתר.
אנטנה לבנינים תמוקם באישור הועדה המקומית.
מרכזי גז, ודלק ביתי ישולבו בעיצוב הבית או הגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.
כל התקנות חשמל ותקשורת לבנינים יהיו תת פרקערים.

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 בשיתת בית גדל יכללו את תכניות ההגדלה של הבתים. הגדלת הבתים תעשה עפ"י תכניות ארכיטקטוניות שיופקו ע"י מגישי הבקשות להיתר.
גמר חצוני של תוספות בניה יותאם באופן מירבני לבנינים הקיימים.

21. חתירות :

בעל הקרקע

רוזם התכנית

המתכנן

אורית וילנברג-גלעדי
אלבסטון היינרביץ
אדריכלים ומתכנני ערים

אין לי התנגדות על זינוק החפיק בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
הרשות המוסמכת.

יש לי לזכור המניין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצו השטח
הנחתם עמנו הסכם טרמאיפ בגיבו האין חתימתנו זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועמיי כל דין.

למען הטר טפס מוצהר בזה כי אם נעשה לידינו על ידינו הסכם
בגין השטח הנכלול בתכנית, אין בזה חתימתנו על השטח הכרה או הוראה.
בפיוט הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
מי ערכש משנתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
סחוז המרכז

האריך 16-07-1992

מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

מינהל לבניה כפרית

המרכז

מנהל מנהל מרכז