

4007080

1

9.03.95

462
24
32
388
3

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
ל 7
05-03-1995
לשכת מ"מ
מחוז המרכז

מחוז המרכז

9.3.95

מרחב תכנון מקומי - לודים

חכניה מפורטת גז/7/22

שינוי לחכניה מפורטת גז/1/22

שינוי לחכניה מפורטת מ"מ/121-גז

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
הגזית מפורטת מ"מ/גז/7/22
אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 95
מיום 6.12.92 החליטה להסליף על
אישורה בפני הועדה המחוזית
כ"ה
חתימת היוזם המגליש:

מושב משמר איילון

תכנון מגרשים למגורים

תאריך: 1.1.92

משרד אג"מ
מחוז המרכז
מחלקת תכנון

זין לנו התנגדות על ויתור לחכניה, בתנאי שהיא תהיה מתואמת עם
שירותי תכנון והמסמכים.
הוועדה המקומית תכנון בלודים, אין בה כדי להחליט כל ויתור ליוזם
והתכנון או לכל בעל ענין גז/7/22 בשטח החכניה כל עוד לא הוקמה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתואמת בלודים, הוועדה המקומית תכנון בלודים
הסכמת כל בעל זכויות בשטח וזמן/או כל רשות מסמכת, לפי כל
חוקה וענין כל זין.
למען הסר ספק נמנהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידיו הסכם
בגין השטח החכניה, אין בחתימתנו על החכניה הכרה או הודאה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י
מי שרכש זכויות על סיו זכויות כלשהן בשטח, ואף על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ועל סמך כל חתימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
ל 7
05-03-1995
לשכת מ"מ
מחוז המרכז
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תשכ"ה-1965
B 324
7/12/95
מיום 4.12.94
לאשר את החכנית
חתימת הועדה המחוזית

חתימת בעל הקרקע:

מחוז המרכז
מחלקת תכנון
מ"מ/גז/7/22

תאריך: 29-06-1993
26-02-1995

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
חתימת הועדה המקומית:
2-10-1994
חתימה

תאריכי שינויים ונימוקים:

1. הקטנת שטח המגרשים ותוספת מגרש לדרישת מ"מ"י. 22.08.92
2. הגדלת שטח חניה ודרכים. 18.04.93

החלת קו בניה לנחלה מס' 15 לפי דרישת ועדת הבניה. 29.10.93
שינוי בקו בניה על גבול נחלה מס' 15 לפי החלטת ועדת המשנה
המחוזית בתשריט ובתקנון.

בישיבה הת-94-25 בדושה תוספת קי בניה 36 לטבת 4.12.94
התכנית, בהקדמות ובתשריט.

פרק 1: נתונים והגדרות.

- 1.1 מרחב תיכנון: לודים.
- 1.2 שם ומספר התכנית: תכנית מפורטת גז/22/22.
- 1.3 שינוי לתכנית: א. תכנית מפורטת גז/22/22. ב. ותכנית מפורטת מש"מ 12/12/22 (גז).
- 1.4 מחוז: המרכז.
- 1.5 נפה: רמלה.
- 1.6 תחום שיפוט: מועצה איזורית גזר.
- 1.7 המקום: מושב משמר איילון.
- 1.8 חלות: שטח מותחם בקו כחול בתשריט גז/22/22 הוא בלתי נפרד מתוכנית זו.
- 1.9 שטח התכנית: 13.172 דונם.
- 1.10 מספר המגרשים: מוצעים 9 מגרשי מגורים.
- 1.11 גושים וחלקות: א. חלקי גוש: 4180. חלקי חלקות: 2228, 23, 24, 25. ב. חלקי גוש: 4166. חלקי חלקות: 5960.
- 1.12 היזם והמגיש: ועד מושב משמר איילון.
- 1.13 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.14 המתכנן: אדריכלית שושנה מלמן מס. רישוי 3324.
- 1.15 המודד: מדידת השטח ותשריט המדידה ע"י מודד מוסמך ש. חורש רשיון 260.
- 1.16 מטרות התכנית:
א. המרה: מאיזור למבני ציבור לאיזור למגורים.
ב. המרת מגרש לבעלי מקצוע למגרשי מגורים ולשטח פרטי פתוח.
ג. שינוי יעוד שטח לבעלי מקצוע ולמבני ציבור, לזרכים וחניות.
ד. קו בניה הדומי באזור חקלאי משקי יהיה 3 מ'.
- 1.17 מסמכי התכנית: תשריט וחוברת הוראות בת 7 דפים, תכנית בינוי (ציון המבנים הקיימים לא מחייב), המהווה נספח לתכנית.
- 1.18 קוי בניה:
בהתאם להוראות לשימושים המותרים לפי הסבלה המצורפת ובהתאם לתשריט.
- 1.19 היתרי בניה:
היתרי בניה יותרו על פי הוראות תכנית זו. היטל השבחה יוטל לפי סעיפים 102 וא, ו31 לחוק התכנון והבניה היטל השבחה. היתרי בניה במגרשים בהם יסומנו מגרשים להריסה, יוצאו לאחר הריסתם על ידי מבקש ההיתר.
- 1.20 כמות המגרשים:
כמות המגרשים המוצעים למגורים לפי תכנית זו הם תשעה.
- 1.21 מספרי המגרשים:
המספרים הם: 125, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124.

פסק 2: הוראות התכנית, שימושים המותרים והגבלות.

- 2.1 איזור מגורים: בניה ליחידות מגורים צמודות קרקע.
- 2.2 גודל המגרש: מגרש ששטחו לא פחות מ-400 מ"ר.
- 2.3 מספר היחידות במגרש: יחידת מגורים אחת.
- 2.4 שטח בניה עקרי המותר ליחידת מגורים: שטח של 220 מ"ר בשתי קומות. שטח קומת קרקע 200 מ"ר שטח מירבי. מותרת בניה שתי קומות או בניה במפלסים שונים עד לגובה של שתי קומות. המדרגות תהיינה פנימיות.
- 2.5 גובה יחידת המגורים: גובה יחידת המגורים ממפלס 0.00 עד חלק הגג הגבוה ביותר.
 - א. גגות משופעים: גובה הגג עד 9 מ' בקו הרכס העליון של שיפוע הגג.
 - ב. גגות שטוחים: גובה הגג עד 8 מ' כולל גובה המעקה, פרט ליציאה לגג שלא תעלה מעל לגובה של 2.5 מ' מעל גובה הגג.
- 2.6 בליטות: מותר להבליט חלקי מבנה אדריכליים עד 60 סמ' לתחום מרווח קוי הבניה כגון: עדניות לפרחים, כרכובים, כיסים לחולונות נגררים וכו'.
- 2.7 קוי בניה למבנה המגורים במגרש: לפי תכנית בנוי לקוי בניה הרצוף בזה. בתים המסומנים כקיימים מותר להשתמש בהם כחלק ממבנה עתידי אם הם נמצאים בקו בנין חוקי, או ניתן להרסם לפי הצורך.
- 2.8 מרתף:
 - א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יהיה גבוה מ-2.20 יכלול שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
 - ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע.
 - ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, אם תהיה דלת כניסה מהחוץ יכלול שטח המרתף במנין אחוזי בניה.
 - ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
 - ה. יותר גובה חלונות מירבי של עד 40 ס"מ.
 - ו. קוי הקונטור של הבנין בקומה הכניסה יקבעו את שטח המרתף המירבי, ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
 - ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
 - ח. השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו לפי הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, זאת למעט סככת חניה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרתף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).
 - ט. יותר מרתף בשטח עד 200 מ"ר, בתנאי שהמרתף לא יבלוט מעבר למסגרת המבנה, ומבני העזר והשרות יהיו חלק מהמרתף.
- 2.9 שטחי שירות: מחסן, חדר כביסה וכל מבנה שנועד לשימוש לצרכי בית המגורים בין אם מבנה העזר צמוד ומצורף למבנה בכל קומה, בקומת עמודים, או במבנה נפרד. (אם קיים מרתף מעל לשטח של 60 מ"ר, מבני העזר למעט סככת חניה, יותרו רק במרתף).
- 2.10 קוי בניה לשטחי שרות:
 - א. קו בנין קידמי 5 מ'; צדדי 3 מ'; או 0 בהסכמת השכן; קו בנין אחורי 4 מ'. קו בנין 0 יותר בתנאי ניקוז הגגות למגרש המבקש.
 - ב. מרווח מיזערי של מבני העזר הנפרד מהמגורים יהיה 3 מ'.
- 2.11 שטחי שירות: 30 מ"ר כיחידה אחת או מפוצלת לשטחים קטנים המפוזרים במקומות שונים בבנין ובמגרש. (אם קיים מרתף מעל שטח של 60 מ"ר, מבני העזר יותרו רק במרתף).

- 2.12 חניה: תותר חניה לשתי מכוניות בשטח של 25מ"ר. לסככת חניה דרוש היתר.
- 2.13 קוי בנין לסככת חניה: קו בנין קידמי 2מ'; צדדי 3מ' או 0 בהסכמת השכן; קו בנין אחורי 4מ'. קו בנין 0 יותר בתנאי ניקוז הגג למגרש המבקש.
- 2.14 גדר: גובה גדר בנויה לא יותר מעל 1.20מ' (מעל לגובה זה לפי החלטת ועדה). לא תותר גדר תיל דוקרני.
- 2.15 דודי שמש:
 א. בגגות משופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, דוד המים ימוקם בחלל הגג. אם שפוע הגג אינו תואם את כיוון השמש תאושר התקנה אחרת לפי החלטת הועדה.
 ב. בגגות שטוחים יותר מסתור לקולטים ולדוד.

פרק 3: תשתיות

- 3.1 דרכים: דרך משולבת תרשם על שם הרשות המקומית.
- 3.2 ניקוז ותיעול: על ידי תעלות פתוחות לצידדי הדרכים לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות, ולפי ההוראות לאיכות הסביבה.
- 3.3 ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי. ראה הוראות איכות הסביבה.
- 3.4 אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- 3.5 תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים סביבתיים.
- 3.6 סילוק אשפה: מתקני איסוף אשפה ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לאיסוף אשפה איזורי, לפי קביעת הראשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאחר מסודר לפי החוק. סילוק אשפה יעשה לפי הנחיות משרד הבריאות ופסדים לפי משרד החקלאות. הגדרת אשפה, ראה הוראות איכות הסביבה.
- 3.7 איכות הסביבה: הוראות בנושא איכות הסביבה.
א. שימושים מותרים:
 1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
 2. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

3.7 ב. כל שימוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

שפכים:

יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי. טופס 4 יוצא לאחר ביצוע תכנית הביוב.

ג. היתר הפעלה:

לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

3.8 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 3 שנים מהחלת התכנית.

3.9 שטחים: לפי טבלת השטחים ראה טבלה.

3.10 לוח השימושים וזכויות הבניה: על פי הוראות תכנית זו. ראה טבלה.

אסמכתא: EMAYAL21.TAK

טבלת שטחים		
אחוזים	שטח-מ"ר	איזור
55.22%	7,273.0	חקלאי משקי
37.18%	4,898.12	מגורים
7.10%	935.15	דרכים וחניות
0.50%	65.73	פרטי פתוח
100%	13,172.0	סה"כ

File: E: (QMAYALON)QMAYAL/CORR;אסמכתא

2

QMA YAL21: 277002

QMAVAL20:277708