

14.06.94

IOJANAN.1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
11-04-1994
מס' 5/95
לשירות
לתיאום

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

ל תכנית מפורטת מס' 5/25/92

שינוי לתכנית מפורטת מס' 80/80 (גז)

גני יוחנן

נבדק וניתן להפקיד / אשר
27.6.94 החלטת הועדה המחוזית / משנת 94
מזכנן המחוז תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
תכנית מפורטת מס' 5/25/92
אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 297
מיום 28.2.93 החליטה להכיל על
אישורה כללי הועדה המחוזית
מנהלס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
תוקף התכנון והבניה תש"ח-1988
אישור תכנית מס' 5/95/3
התכנית מאושרת מכח
סעיף 103 (ג) לחוק
לשירות המחוזית

ניסן תשנ"ג

15.3.93

✓ מחוז המרכז

✓ מרחב תכנון מקומי "לודים"

✓ תכנית מפורטת מס' גז/25/5

✓ שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/80/ (גז)

✓ מקום : גני יוחנן.

✓ מועצה אזורית: גזר.

✓ נפה : רמלה.

✓ 1. שטח התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' " שינוי לת.מ. משמ/80/ (גז) .

✓ 2. מטמכי התכנית: המסמכים לתכנית זו: תשריט גני יוחנן - ת.מ. מס' גז/25/5 - בקנ"מ 1:1250 תקנון ב-6 עמודים.

✓ 3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט.

✓ 4. שטח התכנית: 95.0 ד'.

✓ 5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספח.

✓ 6. גושים/חלקות: גני יוחנן : גוש : 4622 , ח' ארעיות : 2, 20-27, 57,31

ח"ח : 28-43.
מגרשים: 16,20,102-109,204
. 205,131-133,142

✓ 7. היוזם/המבצע: ועד המושב גני יוחנן.

✓ 8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

✓ 9. עורך התכנית: י. אבקסיס, ארכיט. רח' כצלסון 29, רמה"ש - טל' 03-5492417

✓ 10. מטרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. שינוי יעוד משטח בנייני ציבור ובעלי מקצוע לאזור מגורים.

3. התויה ויעוד שטחים לדרכים חדשות.

4. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.

6. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

✓ 11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת לשוב גני יוחנן - משמ/80/ (גז).

במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.
../3

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. ✓ הוראות להיתרי בניה:
א. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בניה, אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לשוב עפ"י תכנית זו ותכנית פיתוח לכל מגרש.

תכנית הפיתוח תכלול דרכים, גישות, שטח חניה, גדרות, תשתיות קוי חשמל, בזק ותקשורת יהיו תת-קרקעיים, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

1. ב. בנית מרתף: בנית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה (תוספת שניה תש"ל 1970) כדלקמן:

(א) גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר (ראה תקנה 17 סעיף 2.03).
חלל בגובה העולה על 2.25 מטר יחשב מבחינת אחוזי בניה כקומת מגורים.
(ב) שטח חלונותיו של מרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט (ראה תקנה 17 סעיף 2.27).
גובה החלונות יהיה 40 ס"מ נטו בלבד.

2. ✓ חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. בכל מקרה ± 0.00 - גובה ריצפת קומת הכניסה לא תעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה. באזור יציאת החרוס מהמקלט (בלבד) גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני הקרקע.

3. ✓ שטח המרתף לרבות קירות חיצוניים ומקלט שיכנה כנ"ל ולא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו, לא יחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י תכניות בנין עיר תקפות.

4. ✓ הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא בחדר מדרגות נפרד.

5. ✓ לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

6. ✓ המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות השימושים של מבני עזר חיצוניים כגון מחסן ביתי. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

✓ 15. 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.
- ✓ 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 להזדקק מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להזדקק מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ✓ 1. ב. הוראות כלליות
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
- ✓ 2. ניקוז ותיעול
השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ✓ 3. שפכים
א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בהתאם לתכנית המאושרת של מ.א. גזר בועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.
ב. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
ג. 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.
- ✓ 4. היתר בניה
א. ינתן בכפוף לאישור תכנית למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.
ב. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר (טופס 4) מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.
- ✓ 5. פסולת
א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאגירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
ב. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
ג. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר דמת חובב.

✓ ד. באזור ציבורי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

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

✓ 7. איכות אויר
תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים 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.

✓ 16. שימושים מותרים: לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

אלא רק מקצועות חופשיים של המחזיק במגורים.

✓ 17. מתן תוקף: לפני מתן תוקף לתכנית יוגשו תכניות חלוקה ע"ג מפות מדידה.

✓ 18. הצבת מבנה למשק חקלאי במשקים החקלאיים הסמוכים:
תותר הקמת מבנים למשק חקלאי במרחקים עד 7.0 מ' מינימום מקו בנין. ובניגוד להנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי שבהוצאות האגף למיכון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צור.

✓ 19. הוראות התכנית וזכויות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הכאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה. כמפורט להלן:

טבלת סיכום זכויות בנייה

האזור	סמון האזור	גודל מגרש מינימלי כמ'	קו בנין כמ'			שטחי בניה מירביים במ"ר			מס' קומות	גובה המבנה
			חזית	צד	אחורי	שימושים עקריים		שטחי שירות במ'	סה"כ	
						מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה (מרחף)			
						עד 220 מ' ב-2 קומות אך עד 170 מ"ר חכסיה קרקע.	מחסן 18.0 חניה 15 מס"ד 7.2 ברוטו. הסקה 4.8 טה"כ: 45	מרחף עד 170		
מגורים א' חד משפ'	כתום	500 ✓	5 ✓	3.5 ✓	5 ✓				2	9.0
ציבורי פתוח	ירוק	לפי חשמים	כל בניה אסורה למעט מחקני משחקים ומבנים הנדסיים המשרתים האזור באישור 1. מקומ							
שטח לבניני ציבור	חום מוחסם חום	לפי חשמים	בהתאם לחכניה כינוי באישור הוועדה המקומית						2	8.0

הערות:

1. ניתן להעביר שטח מסעיף אחד למשנהו במבני השרות (פרט לחניה ומס"ד).
2. במידה של כניח מרחף כל שטחי העזר יהיו בק. המרחף ומעט ח. כביסה וחניה. לא תותר בניה ק. עמודים.
3. החניה לפי תקן בתחום המגורים.
4. לא תותר בניה ק. עמודים.
5. 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.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המבצע:

אין להחזיר
י. אנקסיס-ארכיטקטון והמסמכים
רשיון מס' 588
טל. 5492417
החלף עמנו חשבונית מס' 588
הסכמת כלובעל זמן נאמן ימים
זכות ועד-כל דין
למען הסר ספק צוהר
בין השטח הכלול במסמך
בקיום הסכם כואמו
מי שרכש כואמו על
אחרת הטומנת לה
ניהנת אך ורק מנקודת מבט חנונית

דב קורן
אדריכל המחוז

25.8.93

תאריך: