

28.3.96 4394 - אוקף

-1-

8021

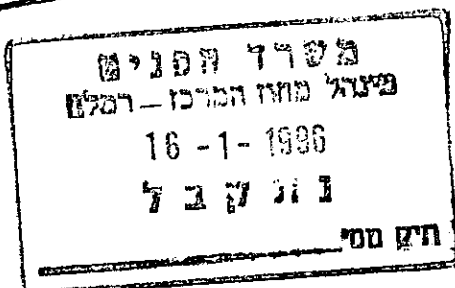
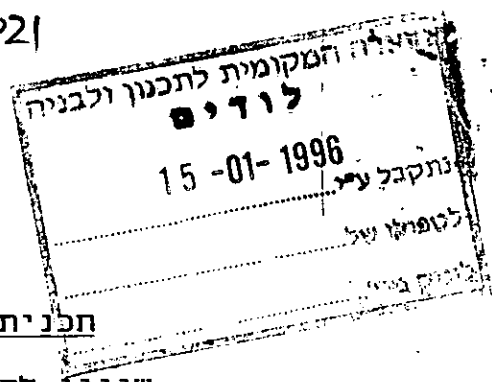
5.10.95 4337 - תסקיר

3- סין
זן אורז

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית בנין ערים מפורטת מספר גז 8/20

שינוי לתכניות מפורטות גז/20/2 ומש"מ 84



1. נתונים כלליים

1.1 המקום

מועצה אזורית: גזר

מחוז : המרכז

נפה : רמלה

ישוב : נצר סירני

גושים : 3788

חלקות : 1 (חלקית)

3784

102, 25, 24

1.2 שטח התכנית

שטח : 52.8 דונם

1.3 בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

1.4 יוזמי התכנית

קבוצ נצר סירני, ועדה מקומית לודים

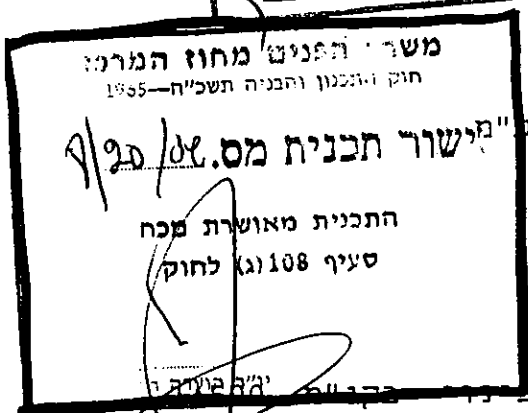
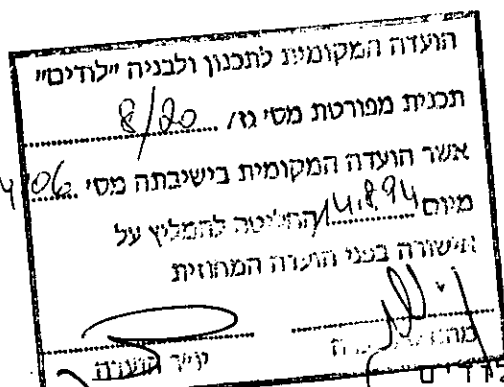
1.5 המתכנן

1.6 גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול כהה בתשריט

1.7 מסמכי התכנית

- תשריט התכנית בקנ"מ 1:1000, נספח התכנית.
- ותקנון זה מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- נספח הבינוי המצורף משמש אילוסטרציה כללית למגמות הבנוי, הועדה המקומית רשאית לאשר שנויים בנספח זה ובלבד שלא ישנונו הנתונים הבאים: סה"כ שטח הבניה למטרות עקריות, אופי הבנוי וההנחיות הכלליות לשמור מבנים ואתרים.



1.8 יחס לתכניות אחרות

- א. על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר נצר - סירני למעט אותם סעיפים ששוננו בתכנית זו.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין התוכנית הנ"ל לתוכנית זו, עדיפות הוראות תוכנית זו.

2. מטרת התכנית

- 2.1 הפיכת יעוד שטח איזור מגורים הכלול בתכנית זו לאיזור מיוחד המיועד לחצרות ומבנים לקיום ארועים.
- 2.2 הכללת שטח איזור תעשייה קיים בגבולות התוכנית תוך כדי נצול עתודות חניה בשטח הנ"ל מבלי שיחולו שינויים בזכויות הבניה ואו בתכליות הקיימות לשטח התעשייה הנ"ל.
- 2.3 קביעת עקרונות לשמור מבנים קיימים בשטח התוכנית תוך כדי התייחסות למבנים קיימים שהינם בעלי ערך היסטורי - התיישבותי.
- 2.4 קביעת עקרונות בנוי ופתוח כלליים.
- 2.5 קביעת זכויות הבניה.

3. תנאים כלליים והנחיות בניה

3.1 מספר מבנים בגבולות התוכנית

בגבולות התוכנית יוקמו מבנים קלים ופריקים בלבד מקונסטרוקציות פלדה, אלומיניום או עץ ומחופים בחומרים קלים כמו יריעות P.V.C, לוחות P.V.C או פוליקרבונט, זיגוג וכיו"ב כמפורט בנספח הבנוי המצורף או בתוכניות השינוי לתוכנית הבנוי כפי שיאושרו ע"י הועדה המקומית מפעם לפעם.

3.2 שמור מבנים קיימים

א. המבנים המסומנים בתשריט כמבנים לשימור ישומרו וישופצו בהתאם להנחיות המפורטות בתוכנית זו תוך כדי התאמתם ליעוד המוצע - איזור ארועים.

ב. מאחר ששטח התוכנית מהווה חלק מאתר היסטורי, יתואם כל פתוח בשטח התוכנית עם חלקים אחרים של האתר ההיסטורי שאינם כלולים בתוכנית.

3.3 קווי בנין ומרווחים

קווי הבנין הם כמסומן בתשריטים, מרחקים בין בנינים יהיו 6 מ' לפחות.

3.4 זכויות בניה

א. השטחים שיבנו בתחומי התוכנית יהיו למבנים קלים כאמור בסעיף 3.1 דלעיל:

שטח שירות	שטח עקרי	איזור
500 *	2500	ארועים

* שטחי שירות: מחסנים, מתקנים טכניים (כגון חדרי מזג אויר, חשמל וכו') חניות מקורות, מבואות וחדרי מדרגות, מתקני אשפה וכיו"ב.

ב. שטחי פרגולות, אלמנטי הצללה קבועים וזמניים לא ימנו במסגרת שטחי הבניה.

4. הנחיות לעצוב, שמור מבנים ותגמירים

4.1 שימור מבנים קיימים

א. טרם התחלת העבודות יש לבצע סקר, מדידה ותעוד של המבנים הקיימים בהתאם להנחיות המועצה לשמור אתרים. שימור המבנים הקיימים המסומנים יבוצע תוך כדי שמירת האופי החיצוני של חזיתות המבנים בתאום עם המועצה לשימור אתרים ובאישורה. לפני תחילת העבודות יש לבצע פעולות סקר, מדידה ותעוד של המבנים הקיימים, בהתאם להנחיות המועצה לשימור אתרים.

ב. בעת ביצוע עבודות השימור רשאי המבצע לבצע כל עבודות היצוב הדרושות מבחינה קונסטרוקטיבית ע"י שימוש בבטון מזויין, פרופילי פלדה וקונסטרוקציות פלדה ובלבד שכל עבודות החיזוק והיצוב הנ"ל יבוצעו בצורה סמויה כלפי חוץ ובצורה שתהיה נכרת רק במידה מועטה כלפי פנים. משטחי בטון יצופו באבן כדוגמת בנית האבן הקיימת או בטיח חול בגוונים הקיימים במבנה.

ג. במסגרת עבודות השיקום יש להשתמש רק בחומרים התואמים את אופי המבנים הקיימים; אבן, טיח, חול ברזל (בשבכות וכיו"ב) עץ וכו'.

ד. קונסטרוקצית הגג נתן לשקם ע"י מסגרות פלדה סמויות אולם בצוע סכך הגג ברעפים יבוצע ע"י רעפים ישנים או רעפים כדוגמת הקיימים.

ה. הפיתוח בתחום התכנית יתואם עם פיתוח האתר ההיסטורי הסמוך ובתאום עם הרשות לשימור אתרים.

4.2 מבנים חדשים:

יכולים להבנות בחומרים שונים אולם מבנים הצמודים למבנים הקיימים כולל פרגולות ארקדות או אלמנטים אחרים צמודים אחרים יבוצע אך ורק בעץ, זכוכית, פלדה או פרופילי אלומיניום צבוע בגוון שבכות הברזל במבנים הקיימים.

4.3 רצוף מדרכות, רחבות וכיו"ב כולל קירות תומכים

עבודות הרצוף יבוצעו באבנים נסורות ו/או מסותתות וכן באבן מלאכותית (מרצפות בטון טרוניות דמויות תגמיר אבן) או שיש בגוונים בהירים.

4.4 תאורה שלוט ופרסומת

א. תאסר תליית שלטים מוארים על מבנים משוקמים.

ב. תאורת חצרות וכיו"ב תבוצע ע"י עמודי תאורה עם גופי תאורה, תאסר תליה או חבור גופי תאורה לקירות המבנים המשוקמים.

ג. במסגרת עבודות התאורה יתוכננו אלמנטי תאורה בלתי ישירה שיאירו את קירות המבנים המשוקמים.

4.5 מתקנים טכניים

א. במבנים משוקמים יאסר בצועם של מתקנים טכניים גלויים כגון אנטנות, מזגנים וכיו"ב.

4.6 שימור צמחיה

תאסר עקירה של עצים וצמחיה בעלת ערך ו/או המוגנת מכח הנחיות רשות שמורות הטבע.

5. הוראות איכות הסביבה

א. רעש

(1) ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 מפלס הרעש בתוך בתי המגורים הקרובים לא יעלה על מפלס הרעש המותר 40db (A) בשעות הלילה.

(2) על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 כל הפעילויות המרעישות חייבות להפסיק בשעות 23.00.

(3) תנאי להיתר למבנה הקיים הוא הפעלת מערכת הגבלת מפלסי רעש.

(4) מערכת הגברת הקול תותקן כך שמפלס הרעש לא יעלה על 50db(A) במרחק של 100 מ' מאולם הארועים.

(5) תנאי להיתר הפעלה למבנים חדשים ע"פ התכנית הוא הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד לאיה"ס.

ב. ביוב ותשתיות

(1) הביוב יחובר למערכת הביוב המרכזית של הקבוץ.

(2) מטבח איזור הארועים יהיה מחובר למערכת קדם טיפול טרם חיבורו למערכת הביוב המרכזית, בתאום ובאישור משרד הבריאות. קיום תנאי זה יהווה תנאי להפעלת המטבח.

(3) אספקת מים תהיה ממקור מאושר למי שתיה.

6. מערכות תשתית

מערכות התשתית השונות בתחום התוכנית יבוצעו כמשק תת קרקעי בתאום עם מהנדס המועצה האזורית.

7. הוראות תברואה

הכנת מאכלים להגשה במקום תתאפשר במבנים בנויים בניה קשיחה כאשר גודל השטחים וחלוקתם הפנימית תענה לדרישות המפורטות בתקנות הקובעות תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל.

8. דרכים וחניות

א. החניה תבוצע בתחום אזור התעשייה וע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת מתן היתרי בניה.

ב. יאסר בצוע מקומות חניה בסמיכות (פחות מ: 20 מ') למבנים המשוקמים למעט חניה מוגבלת לנכים או לרכב שירות.

9. בצוע התכנית

- א. התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אשורה.
- ב. עם אישור התוכנית להפקדה רשאית הועדה המקומית לאשר עבודות הכשרת שטח ובצוע חשתיות. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר בנית מתקנים זמניים וסככות במהלך הפקדת התוכנית ובלבד שאין בבנית המתקנים הנ"ל משום סתירה ליעודי קרקע קיימים.

9. חתימות

..... יוזם התכנית

קיבוץ נצר-סרני

..... בעל הקרקע

..... עורכי התכנית

שרמן פוסט
ח"א רח' פרופ' שור / 62961
03 546352 / 9

תאריך: 30/11/94

עדכון: 1/1/95

עדכון: 22/5/95

עדכון: 11/7/95

עדכון: 20/7/95