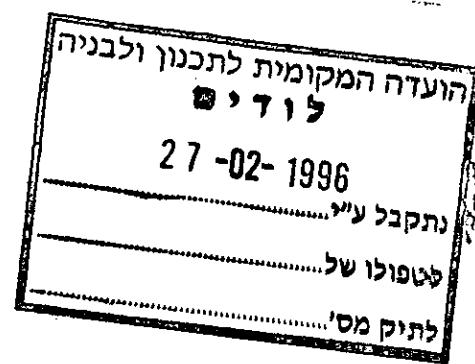


414854

K. SHMUEL

מַחֲזֵז הַמְּרָכֶז

מִרְחָב תְּכִנּוֹן מִקּוּמִי "לֹד יִם"

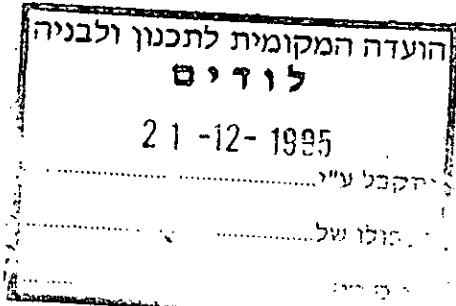


\*\*\*\*\*

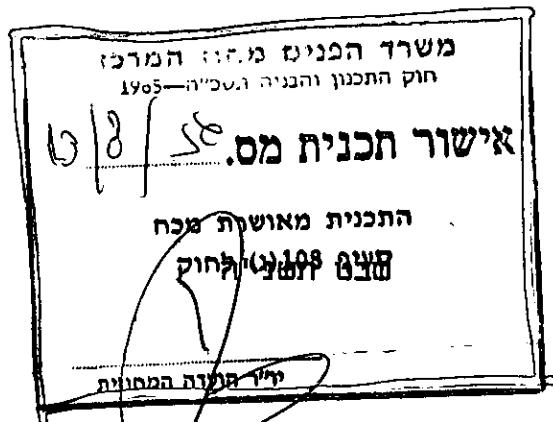
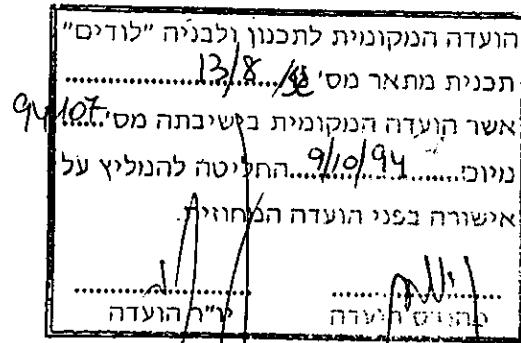
### תכנית מפורטת מס' גז/13

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ממש/גז/3 ולת.מ. גז/במ/ 202 (נספח א')

\*\*\*\*\*



כפר שמואל



10.1.95  
23.3.95  
תיקון-

מחוז המרכז

מרחוב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/8

שינוי לתוכנית מפורטת מס' ממש/גז/3 ולת.מ. גז/במ/ 202 (נספח א')

\*\*\*\*\*  
10.1.95

תיקון 23.3.95

מקום : כפר שמואל.

מועצה אזורית: גזר.

נפה : רמלה.

1. שם התוכנית : תוכנית זו תקרא "תוכנית מפורטת מס' גז/13" שינוי גת.מ.  
משם/8/3 ולת.מ. גז/במ/ 202 (נספח א').

2. משמעותי התוכנית: המסמכים לתוכנית זו :

- תשריט ב-3 מתחמים - ת.מ. מס' גז/8-13 - בגנ"מ 0:1250
- תכנון ב-11 עמודים.
- נספח א' - טבלת מגרשים .
- נספח ב' - בינוי עגרוני - 1:500.

3. גבולות התוכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט מסביב לכל מתחם.

4. שטח התוכנית: 47.63 ד' בשלושת המתחמים.

5. חוות התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המוחזם בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספח.

6. גושים/חלקות: כפר שמואל: גוש: 84-80, 4636 פ"מ:  
11-15, 4637 פ"מ:  
53, 50-48, 4638 פ"מ:  
154, 63-57, 55-50, 27, 10, 8-2, 4640 פ"מ:  
103, 102, 4641 פ"מ:

7. היוזם/המבצע: ועד המושב כפר שמואל.

8. בעל הקרקע: מינהל מקראי עיר ירושלים.

9. עורך התוכנית: י. אבקסיס, ארבי'.  
רחוב צנלאסון 29, רמה"ש - טל' 03-5492417

10. מטרות התוכנית: 1. שינוי ייעוד מש.ב.צ ושות.צ.פ למגורים לדרכי ושות.צ.פ.

2. איחוד וחילוקה בהסתמכת בעליים.

3. התויה וייעוד שטחים לדרכים חדשות.

4. קביעות הוראות בניה בשטח התוכנית.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.

6. קביעת תנאים לביצוע התוכנית.

**11. צמידות התקנית:** על תכנית זו יהולו הוראות התקנית הקיימת לשוב כפר שמואל - משם/גז/3 ו-גז/במ/ 202 (נספח א').  
במידה ויש סתירה בין התקנית המפורטת המקורית  
لتכנית זו, קובעת תכנית זו.

**12. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן:** בהתאם לתשייט ולטבלה המצורפת.

**13. הוראות להחדרי בנייה:**  
א. **תכנית פיתוח:**  
לא ניתן היתר בנייה, אלא אם הרעה המקומית  
אישרה תכנית פיתוח לשוב עפ"י תכנית זו  
ומכנית פיתוח לכל מגרש.  
תכנית הפיתוח תכלול דרכים, גישות, שטח חניה,  
గדרות, תשתיות קוי חשמל, בזק ותק绍רת יהוו  
חת-קרקעיים, קירות תומכים, סידורי אשפה,  
шибליים, ציון חמרי הנגרם בחזיות. תכנית  
הפיתוח תוכן על רגע מפה טופוגרפית.

- ב. **בנייה מרتف:**
1. בניית מרוף:
    - א) גובה חלק המרتف בין רצפות למחטי תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר.  
חלק בגובה העולה על 2.25 מטר יחשב מבניין אחורי בנייה קבועה מגורים.
    - ב) שטח החלונותיו של מרוף לא יפחות מ-2% משטחו רצפותו נטו ללא ממ"ד.  
גובה החלונות יהיה 40 ס"מ נטו בלבד.
  2. חלק המרוף ימצא כולה או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיים אותן. בכל מקרה 0.00± – גובה ריצף קבועה הכניסה לא תעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב קבועה הכניסה. באזוזן יציאת חרום מהממ"ד (בלבד) גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני הקרקע.
  3. שטח המרוף לרבות קירות חיצוניים יהיה עד 50 מ"ר ולא יתרוג מקונטור קבועה הכניסה שמעליו.
  4. הכניסה למרוף של דירה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא בחדר מדרגות נפרד.
  5. לא תהיה למרוף דלת יציאה לשטחו המגרש שמסביבו.

#### **14. הוראות בנושא איכות הסביבה**

א.1. **שימושים מותרים**  
במהות התקניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שימוש  
בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מגעים  
סביבתיים ועמידה בהוראות ובدينין איכות הסביבה.

2. מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איצות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותحتיים), או עלולים לחרוג מן ההדראות של דינמי איצות הסביבה או העולמים להוות מטרד או פגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעsha בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיצות הסביבה.

ב.1. הוראות כלכליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

2. ניקוז ותיעור

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממתקנת השפכים, ובבטיחות פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

3. שפכים

א. היתרי בנייה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בהתאם לתקנית המאורשת של מ.א. גזר בօעדת הביבוב המחויזית ובօעה המחויזית לתוכנן ולבנייה ובבטיחות חיבור מבני המגורים למערכת הביוב המרכזית.

ב. באמצעות מערכת ביוב מרכזי, שהובטח חיבורו וקליטהו במתקן אזורי לטיפול בשפכים.

ג. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתנאים ובנסיבות בהתאם למישר לאיoct הסביבה. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חומרים מוצקים, נזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.

4. היתר בנייה

א. ינתן בכפוף לאישור תכנית למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.

ב. איכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר (טופס 4) מותנה בbianco המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל, הפעלה וחיבורו אליו.

5. פסולת

א. יבטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאגירת פסולת יימצאו בתחום המגדשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבש שיובטה סילוק לאחד מוסדר ובהתאם לכל דין.

ב. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאשר, אלא עד להסודות פיתרון לסילוק פסולת לאחד אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

ג. פסולת רעליה ומטוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

6. רעש

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

7. aicoot אויר

תידרש התקנות האמצעים התכונניים והטכנולוגיים הטוביים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזומנים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתנאים ובהוראות החוק.

8. **תקנורי השפה על הסביבה ובדיקות השפיעות סביבתיות**  
 מוסד תכנון ידרוש תקניר או כל מסמן בדבר השפיעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשויה ליצור מגעיהם סביבתיים או לחרוג מידי ני איכות הסביבה.

**15. שימושים מותרים:** לא תותרנה פעילויות יצירניות עסקיות בתחום המגוררים, כמו כן לא ניתן שימושים חורניים במנזרים החדשניים. אלא רק מקצועות הופשיים של המחזיק במגוררים.

**16. מתן תוכף:** לפני מתן תוכף לתוכנית יוגשו תכניות חלוגה נ"ג מפותה מדידה.

**17. הוראות המכנית וזכויות הבנייה:** בשטח התכנית מחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת לאזרורים ואחזוי בניה. כמפורט להלן:

## הערות:

1. חנינה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה שייהיו בתוקף בשעת מתן היתר בנייה.
  2. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את מבני העזר. לא תותר בניית גג. עמודים.
  3. הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.
  4. קו בניין למבני עזר:
    - צדדי - 3.5 מ' או 0 מ' בהסכמה השכן.
    - אחורית - 5 מ' או 0 בהסכמה השכן.

**18. היטל השבחה:** הדעה המקומית תושט ותגובה היטל השבחה עפ"י חוק התקנון  
והבנייה בתנאי למתן היתר בנייה.

**19. רישום שטחים ציבוריים:** השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח, יופגנו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. 1965

20. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

חתימות:

חות'מת בעל הקרגע:

### חתימת המתכוון:

### חתימת היוזם/המצע:

ג'. אבקסיס-ארכיטקט  
רש'יוון מס' 13586  
טל. 03-5492417

כג' ינואר  
הנפקת כע

## תאריך:

28.3.95

1995 VT 18

טבלת מגרשים - נספח א'

מתוך 1

מספר מטר	השטחים דונם	מספר חלקות		
		ח.ב.ע.	ארעי	סופי
0.539		201		201
0.514		202		202
0.522		203		203
0.520		104		204
0.329		401		3.צ.פ.
1.438		501		כבייש
1.104		502		כבייש
0.819		503		כבייש
5.785		1		מחום 1

מתוך 2

מספר מטר	השטחים דונם	מספר חלקות		
		ח.ב.ע.	ארעי	סופי
0.512		205		205
0.513		206		206
0.511		207		207
0.520		208		208
0.528		209		209
0.528		210		210
0.528		211		211
0.511		212		212
0.514		213		213
0.528		214		214

המשך מוחם 2

מספר חלקיות השטחים דרום מ"ר	מספר חלקיות		
	סולי	ארני	ח.ב.ע.
0.530		215	215
0.530		216	216
0.517		217	217
0.513		218	218
0.510		219	219
0.520		220	220
0.525		221	221
0.507		222	222
0.511		223	223
0.510		224	224
0.508		225	225
0.509		226	226
0.519		227	227
0.521		228	228
0.521		229	229
0.515		230	230
0.514		231	231
0.536		232	232
0.507		233	233
0.517		234	234
0.513		235	235
0.513		236	236

המישך מתחם 2

מספרי חלקיות השזהים דונם מט"ר	מספרי חלקיות		
	ת.ב.ע.	סוני	ארוני
0.514		237	237
0.520		238	238
0.525		239	239
0.508		240	240
0.510		241	241
0.515		242	242
0.515		243	243
0.515		244	244
1.410		404	.ש.צ.פ.
0.119		405	.ש.צ.פ.
0.392		406	.ש.צ.פ.
0.181		407	.ש.צ.פ.
0.925		408	.ש.צ.פ.
0.699		409	.ש.צ.פ.
0.106		410	.ש.צ.פ.
0.074		411	.ש.צ.פ.
0.067		412	.ש.צ.פ.
5.975		506	כביש
3.666		507	כביש
0.389		508	כביש
0.394		509	כביש
0.826		510	כביש
1.052		511	כביש

המבחן מוחם 2

מטר'ר השתחווים דונם	מספרי חלקיות		
	ח.ב.ט.	ארעי	סופי
0.338		512	
0.341		513	
0.340		514	
1.511		701	
39.484		2	2
<b>מוחם 2</b>			

מוחם 3

מטר'ר השתחווים דונם	מספרי חלקיות		
	ח.ב.ט.	ארעי	סופי
0.523		245	245
0.514		246	246
0.173		402	
0.234		403	
0.611		504	
0.323		505	
2.378		3	3
<b>מוחם 3</b>			

טבלת שטחים

% - ב-	בדונם	
50	23.80	<b>מגורדים</b>
10	4.71	<b>ש.צ.פ.</b>
37	17.61	<b>כבישים</b>
3	1.51	<b>ואדי</b>
100	47.63	<b>סה"כ</b>