

4508414

K. SHMUEL

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לודים
27-02-1996
נתקבל ע"י.....
לטפולו של.....
לתיק מס'.....

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י " ל ו ד י ם "

תכנית מפורטת מס' 13/8/ז

שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/גז/3/8 ולת.מ. גז/במ/202 (נספח א')

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לודים
21-12-1995
נתקבל ע"י.....
לטפולו של.....

כפר שמואל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
תכנית מתאר מס' 13/8/ז
אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 94/107
מיוכ... 9/10/94... החליטה להנליץ על
אישורה בפני הועדה המחוזית.
.....
.....

משרד הפנים מ.ה.ז המרכז
חוק התכנון והבניה תס"ה-1965
אישור תכנית מס. 13/8/ז
התכנית מאושרת מכח
שצ"מ (מ.ה.ז) לחוק
.....
.....

10.1.95

תיקון-23.3.95

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/8/13

שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/גז/8/3 ולת.מ. גז/במ/202 (נספח א')

10.1.95

תיקון 23.3.95

מקום : כפר שמואל.

מועצה אזורית: גזר.

נפה : רמלה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' גז/8/13" שינוי לת.מ. משמ/גז/8/3 ולת.מ. גז/במ/202 (נספח א').

2. מסמכי התכנית: המסמכים לתכנית זו:
- תשריט ב-3 מתחמים - ת.מ. מס' גז/8/13 - בקנ"מ 1:1250
- תקנון ב-11 עמודים.
- נספח א' - טבלת מגרשים .
- נספח ב' - בינוי עירוני - 1:500.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט מסביב לכל מתחם.
4. שטח התכנית: 47.63 ד' בשלושת המתחמים.

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

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

7. היוזם/המבצע: ועד המושב כפר שמואל.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית: י. אבקסיס, ארכי'.
רח' כצנלסון 29, רמה"ש - טל' 03-5492417

10. מטרות התכנית:
1. שינוי יעוד מש.ב.צ. וש.צ.פ. למגורים לדרכים וש.צ.פ.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
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 לישוב כפר שמואל - משמ/גז/3/8 ו-גז/במ/202 (נספח א'). במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.

12. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימוש: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

13. הוראות להיתרי בניה:
א. תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה, אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לישוב 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.

ב. בנית מרתף:

1. בנית מרתף:
 - א) גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר.
 - 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 ממ"ד.
 - 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 חרום מהממ"ד (בלבד) גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני הקרקע.
3. שטח המרתף לרבות קירות חיצוניים יהיה עד 50 מ"ר ולא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו.
4. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא בחדר מדרגות נפרד.
5. לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

14. הוראות בנושא איכות הסביבה

א.1. שימושים מותרים

בתחום התכנית 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 להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמור 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 ובועדה המחוזית לתכנון ולבניה והבטחת חיבור מבני המגורים למערכת הביוב המרכזית.
- ב. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- ג. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד 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, הפעלתו וחיבורם אליו.

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 רמת חובב.

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.

15. שימושים מותרים: לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים.
כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.
אלא רק מקצועות חופשיים של המחזיק במגורים.

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

17. הוראות התכנית וזכויות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות
ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.
כמפורט להלן:

האזור	סמון האזור	גודל מגרש במ"ר	קו בנין במ'	שטחי בניה מיועדים במ"ר				מס' קומות	גובה המבנה במ'
				חזיתי	צדדי	אחורי	שימושים עקריים במ"ר		סה"כ
							מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	
מגורים 'א' חד משפ'	כתום	לפי תשריט + נספח א'	5	3.5	5	עד 187 ב-2 קומות	ממ"ד ח' כביסה	מחסן הסקה חניה	250
							סה"כ 13.0	סה"כ 50.0	
ציבורי פתוח	ירוק	לפי תשריט	כל בניה אסורה למעט מתקני משחקים ומבנים הנדסיים המשרתים האזור באישור ו. מקומית						
דרכים חום בהיר	אדום/ חום	לפי תשריט	כל בניה אסורה למעט מתקנים המשרתים את האזור באישור הועדה המקומית						
ואדי	תכלת	פי תשריט	כל בניה אסורה למעט מבנים הנדסיים המשרתים את האזור באישור ו. מקומית ורשות הנקוז						

הערות:

1. החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.
 2. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את מבני העזר. לא תותר בנית
ק. עמודים.
 3. הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.
 4. קו בנין למבני עזר:
- צדדי - 3.5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
אחורי - 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

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

20. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המבצע:

דודי רוטו
מתכנן

י. אנקסיס-ארכיטקט
רשיון מס' 13586
טל. 03-5492417

כפר שמואל
מס' רישום 13586
למחלוקת אצל היוזם והמבצע
סמכות בעים

תאריך:

18.12.1995

27.3.95

טבלת מגרשים - נספח א'

מתחם 1

השטחים דונם מט"ר	מספרי חלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.
0.539		201	201
0.514		202	202
0.522		203	203
0.520		104	204
0.329		401	ש.צ.פ.
1.438		501	כביש
1.104		502	כביש
0.819		503	כביש
5.785		1	מתחם 1

מתחם 2

השטחים דונם מט"ר	מספרי חלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.
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 מתחם 2

השטחים דונים מט"ר	מספרי חלקות		
	סופי	ארעי	ת.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

המשך מתחם 2

השטחים דונם מט"ר	מספרי חלקות		
	סופי	ארעי	ח.ב.ע.
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

המשך מתחם 2

השטחים דונם מט"ר	מספרי חלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.
0.338		512	כביש
0.341		513	כביש
0.340		514	כביש
1.511		701	ואדי
39.484		2	מתחם 2

מתחם 3

השטחים דונם מט"ר	מספרי חלקות		
	סופי	ארעי	ת.ב.ע.
0.523		245	245
0.514		246	246
0.173		402	ש.צ.פ.
0.234		403	ש.צ.פ.
0.611		504	כביש
0.323		505	כביש
2.378		3	מתחם 3

טבלת שטחים

בדונם	ב - %	
23.80	50	מגורים
4.71	10	ש.צ.פ.
17.61	37	כבישים
1.51	3	ואדי
47.63	100	סה"כ