

4008435

410-13/391/54

מרחב תכנון מקומי "לודגים"

תכנית מפורטת מס' גז/391/13

שנוי לתכנית מפורטת מס' משמ/53/גז

משרד הפנים
 רמלה מינהל
 16-01-1994
 נתקבל

מושב יגל

היוזם/המגיש : ועד מושב יגל

עורך התכנית: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים
תל-אביב, אדריכל צבי בן-דוד.

נבדק וניתן לחתום/54א5
 12.3.94
 הועדה המחוזית/מסנה
 מנ"ך
 מחכ"ג המזון

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 4/93 : עדכון : 13/391/54
 אישור תכנית מס' גז/391/13
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
 ביום 21.11.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודגים"
 תכנית מפורטת מס' גז/391/13
 אשר הועדה המקומית כשייכתה מס' 296
 מיום 24.1.93
 אישורה
 יו"ר הועדה

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "לודים"
תכנית מפורטת מס' גז/13/391
שנוי לתכנית מפורטת משמ/53(גז).
מושב יגל

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/13/391 שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/53 (גז) (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 7 דפי הוראות בכתב. ("להלן הוראות לתכנית").
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, (להלן - "התשריט").
3. מקום : מחוז : המרכז
נפה : רמלה
מקום : מושב יגל (מ.א. עמק לוד).
חלקי גושים : 6462, 6463, 6464, 6465
חלקי חלקות :
גוש 6462 - ח"ח 42, 36-48, 10-16, 18-24 ✓
גוש 6463 - ח"ח 1-6 ✓
גוש 6465 - ח"ח 54-56, 65, 96-101, 104, 66-69, 27-42 ✓
גוש 6466 - ח"ח 48-53 ✓
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התכנית : כ- 138.14 דונם
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית : ועד מושב יגל
8. מגיש התכנית : ועד המושב יגל
9. עורך התכנית : המח' הטכנית ליד חנועת המושבים בע"מ, ת"א.
אדריכל צבי בן-דוד.
10. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת משמ/53(גז) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת משמ/53(גז) תכרענה הוראות תכנית זו.
11. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזורי מגורים שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה, לרבות:
א. שנוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים א'.
ב. שנוי ברוחב דרך מס' 100-20 ל-30 מ' וביטול ש.פ.פ.
ג. שנויים בגבולות חלקות חקלאיות.
ד. הקצאת שטחים צבוריים פתוחים.
ה. שנוי יעוד של חלק ממרכז משקי למגורים א'.
12. תכליות ושימושים : 12.1. אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כחום)

א. באזור זה חותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

ב. קווי בנין - ראה סעיף 13.

ג. אחוזי בניה : עפ"י תקנות התכנון והבניה התשנ"ב-1992 ועל-פי הטבלה בסעיף 13 להלן.

ד. שטחי שרות : לא חותר הקמתם של מבני עזר נפרדים. למעט סככה למקום חניה אשר תמוקם בפניית המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות - במידות : 5.0×3.0 מ' ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. תותר בנית הסככה בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 או בקו בנין צדדי 0.0 ועפ"י קו הבנין הקדמי המינימלי. מרתף שגודלו עד 25 מ"ר, שגובהו לא יותר מ 2.20 מ' ושתיקרתו לא בולטת יותר מ-0.7 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים, לא יחשב. במנין % הבניה. כ"כ יחשבו לשטחי שרות מחסנים עד 10 מ"ר וכן 5 מ"ר משטח המרחב המוגן.

ה. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל-7.0 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע : עד ל-8.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

ו. שוכות - מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת.
- תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב דרך משולבת או מעבר ציבורי.
- תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש.
הכל באישור הוועדה המקומית.

ז. פיתוח במגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח ותחכים לאורך ולרוחב המגרש בק.מ. 1:100.

ח. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 0.9 מ' הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל 1.10 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

12.2. שטח צבורי פתוח - מיועד לגינון צבורי ולמתקני משחק לילדים. תאסר כל בניה. יותר מעבר קוי תשתית צבורית, כגון ניקוז, מים, ביוב וחשמל.

13. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה

ה ע ר ו ת	קו י ב נ י ן *			מס' קומ'	שטחי בניה		מגרש מיני	יעוד	מגרש מס'
	אחורי	צדדי	קדמי		שטחי שרות	שטח עקרי			
* ראה סעיף 12.1 לעיל	4.0	3.00	5.0	2	עד 55 מ"ר, כולל חניה		500 מ"ר	מגורים 'א'	401-426
				2	מחסן ומרחב מוגן	30% בקומה 40% בשתי קומות			301-321
תאסר כל בניה	-	-	-	-	-	-	-	ש.צ.פ.	

14. חניה : מקום חניה אחד לפחות גבולות המגרש ובהתאם למיקום שניקבע בתכנית הפיתוח. חניות מעבר לדרישות התקן אפשריות מחוץ לגבולות המגרש.

15. דרך קיימת : (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

16. דרך מוצעת : (מסומן בתשריט בצבע אדום) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

17. אזור חקלאי : ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות בדבר מרווח של מבני משק מבתי מגורים לא יחולו באזור זה. הקמת מבני משק תותר עפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

18. הנחיות כלליות לחשתיות ציבוריות

חקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם לנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית והרשויות הנוגעות בדבר. לא ינתנו היתרי בניה לפני אשור תכנית בנוי, הכוללת פתרונות למערכות התשתית, לרבות פתרונות למעכת ביוב מרכזית ולניקוז.

19. הוראות בנושא איכות הסביבה.

1. 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 (האזר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מין ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3. איכות הסביבה

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ב. הוראות לנושא שפכים

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טפול של פשכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, על מערכת הנקוז ו/או מי-התהום.
6. היתרי בניה. יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
7. טופס 4 יינתן ו/או שמוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
8. לקראת מתן חוקף לתכנית תוגש תכנית אב לביוב מרכזי הכוללת חבור למתקן אזור לטפול בשפכים שתועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

ג. נקוז - תוך השתלבות במערכת הנקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ד. תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

ה. היתר בניה

יינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

1. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
3. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.
4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

2. ר ע ש

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

ח. איכות אוויר

תידרוש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ט. 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.

20. שימושים מותרים :

לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

21. מתן תוקף

לפני מתן תוקף לתכנית יוגשו התשריטים ע"ג מפות מדידה.

22. איסור בניה מחתת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחתת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצועי והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. חלוקת מגרשים : החלוקה למגרשים כפי שמופיע בתשריט, ניתנה לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ואחוזי הבניה המותרים, בשטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.
 הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססת על טבלת המגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אשר סופי לתכנית והיתרי בניה ינתנו עפ"י תשריט חלוקה אנליטי שיערך ע"י מודד מוסמך. התשריט יכלול פרוט שטחי כל המגרשים.

24. חקשורת : השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקע. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".
 מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הוועדה.

25. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

26. הוצאות פיתוח : בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחוייבו בהוצאות פיתוח הכרוכות לביצוע תכנית זו. בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותבוצע ע"י היוזמים.
 התשלום עבור הפיתוח יתבצע טרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.

27. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

ת א ר י מ ו ת : ואישורים :

דב קורן
אדריכל המחוז

המגיש :
 היוזם :

05-01-1984

בעל הקרקע :

המחלקה הטכנית

ליד תנועת המושבים ב"מ
 רח' הארבעה 10 ת"א
 טל. 5615454

3/3/84 2/1/84

עורך התכנית :

ת א ר י ד :