

משרד המגורים
 מיטת המגורים
 28-3-1995
 גונ קבל
 חק מס

מחוז המרכז
 מרחב חכנון מקומי "לודיט"

תכנית מפורטת מס' גז/12/9
 שינוי לתכנית מפורטת גז/12/6
 ו-משמ/79 (גז)
 מושב רמות מאיר

מסד הפנים מחוז המרכז
 תוס' הליכי תכנון ובמה (החלפת שעה) התש"ן ט
 ג'טשור הפגזיה פיס. 9/12/46/א/2
 הועדה לבניה למגורים (מס)
 החליטה ביום 3.6.95 לאשר את התכנית.
 א"צ סאלוק אילור
 פנהל פיקל התכנון
 יורד הועדה לבניה
 למגורים

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 הירזם : ועד מושב רמות מאיר
 המתכנן : משרד "הראל"
 משרד "שראד"
 אדריכל ז'ן ז'הראנו
 רח' בן יוסף 5, רמת גן
 טל. 03-6734178

מרץ 1994

אילור - 4330 - 27.895
 רמק ארי - 4305 - 3.595

מרחב תכנון מקומי "לודים"
 תכנית מפורטת מס' גז\12\9
 שינוי לתכנית מפורטת גז\12\6 ו-משמ\79 (גז)
מושב רמות מאיר

1. מועצה אזורית: גזר.
2. מחוז : המרכז.
3. נפה : רמלה.
4. גושים וחלקות: גוש 3709 - חלקי חלקות: 37, 38, 39, 40, 55, 56, 65, 66, 67, 68, 90.
5. מסמכי התכנית: גוש 3711 - חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 32, 34, 35. תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות, גליון תשריט אחד, נספח מבני ציבור, וניספוח פיתוח.
6. שטח התכנית : 100.00 דונם.
7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, דרך פי"ת 88, ת"א.
8. היוזם : ועד מושב רמות מאיר.
9. המתכנן : משרד "הראל" ומשרד "שראד".
 אדריכל ז'ן זהראנו, רמת-גן, רחוב בן יוסף 5.
 אינג' א. דרימר.
10. מטרת התכנית : א. הפיכת שטח פרטי פתוח ושטח למלאכה, למגורים, דרכים, שבילים, רחובות הולנדיים וציבורי פתוח.
 ב. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 ג. תכנון מחדש של 41 נחלות.
11. הגדרות:
 א. "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימון מוטכם במקרא ובתשריט, בציון אופן השימוש, האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
 תוגש תכנית בינוי/פיתוח האזור בק.מ. 1:1000 שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה.
 התכנית תכלול חלוקת השטח, כבישים פנימיים, אזורי שרותים, שטחים פתוחים ותשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת), באישור הרשויות הנוגעות בכל עניין, כמו כן פתרון לסילוק פסולת.
 ב. "שימושי-קרקע" השימוש בקרקע שבתחום התכנית מוגבל להקמת מגורים חד-משפחתיים, מחסנים, בתי מלאכה, הנלווים אליהם, מתקנים הנדסיים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים פנימיות, מערכות תשתיות, שטחי פריקה וטעינה וחניות.
12. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים: על פי חוק התכנון והבנייה.

13. חלוקת שטחים ויעודם:
בהתאם לתשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
ולפי הטבלה הבאה:

אזור	שטח בדונם	שטח כ%
מגורים	59.76	59.76
בניני ציבור	1.15	1.15
ציבורי פתוח	6.48	6.48
דרך משולכת וחניות	1.25	1.25
דרך (קיימת ומוצעת)	29.33	29.33
סה"כ	100.00	100.00

14. קוי בניה:
קוי הבניה נקבעים ע"י התשריט והטבלה המצורפים והם מנימלים.

15. שלבי ביצוע:

א. תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש מיום אישורה.
ב. תחילת ביצוע תחשב סיום פיתוח התשתיות ובנית 20% משלדי
המגורים.

16. שיפוטים כלליים:

1. שימושים מותרים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו
בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעתת מפגעים
סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או
עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים
- עיליים תחתיים), או העלולים להרוג מן ההוראות של דיני
איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי
טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל
ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות - מוסד
התכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות
צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה,
השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או להרוג
מדיני איכות הסביבה.

3. כל שימוש קרקע ופעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. הוראות בנושא שפכים:

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- יובטח חיבור קליטה למערכת ביוב מרכזית ולמתקן
טיפול אזורי.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה
בתאום לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה
וברמה של תפגע בצנרת במתקנים.

4. - קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת.
5. - כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ואל מי-התהום.
6. - היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון האמור לעיל.
7. - "טופס 4" ינתן ו/או שימוש יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ב. מערכות חשמל ותקשורת:

כל מערכות חשמל מתח נמוך ותקשורת (טלפון וטלוויזיה בכבלים), תיהנה תת-קרקעיות.

ג. ניקוז ותעול:

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי - תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, מערכות הניקוז ו/או מי-התהום.

ד. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ה. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, יקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים (ובין היתר חומרי הדברה):

הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ז. איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות המבוקשת.

ח. סילוק אשפה ופסולת מוצקה:

היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, בתאום עם הרשות המקומית, ועל פי הוראות של הועדה המקומית. איסוף האשפה יעשה לפי השיטה של המועצה המקומית, שתוגש לבדיקה ולחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.



17. טבלת הגבלות הבניה:

האזור	תכלית האזור	צבע בתשריט	גודל מגרש מינימלי	שטח בניה	מס' בתים	מס' קומות וגובה	קוי בניה		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים	מגורים בלבד	כתום	500 מ"ר	160 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות	1	1 או 2 עד 9.5 מ רעפים	5.0	3.0	4.0
בניני ציבור		חום		עד 50% מהשטח		2 עד 6.5 מ	יש להגיש תכנית מפורטת לשטח זה		
צבורי פתוח	גנים פארקים שרותים לציבור	ירוק	כמסומן בתשריט		-	-	-	-	-
דרך משולבת וחניה	נסיעה מבוקרת וחניית רכב	ירוק עם פסים אדומים							
כל ההוראות כפופות להוראות התכנית המפורטת גז/6/12, ולתשריט כחלק בלתי נפרד ממנה.									

הערות:

1. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרש.
2. במגרשי המגורים בנוסף לזכויות הבניה לעיל תותר בניית מבני עזר כמו מחסן, מקלט, ח. כביסה, חניה מקורה וכו', עד שטח כללי של 45 מ"ר. תותר בניית מרתף (בהיקף קומת קרקע שיכלול מבני עזר למעט ח. כביסה וזאת במקום מבני עזר בנפרד. לא תותר בניית ק. עמודים.
3. קוי בנין למבני עזר: צדדי - 3.0 מ' או 0 באישור השכונ קדמי - 2.0 לחניה, 5 מ' למבני עזר נוספים אחורי - 5 מ' או 0 בהסכמת השכונ
4. בריכת שחיה פרטית תותר בהתאם לתכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.

טבלת מגרשים:
 הערה: כל המידות הן בקירוב - הגודל הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך
 לאחר סימון בשטח.

א. מגרשים לתכנון מחודש:

1100
 1060
 1061
 1063

שטח	מספרי המגרשים
כ- 600 מ"ר	מספר 3 10, 9, 5-א, 12-א, 22-א, 33, 31, 30, 26-א, 24-א, 36, 39, 42, 44, 46, 76, 75, 73-א, 71, 50-א, 77-א
סה"כ 41 מגרשים לתכנון מחודש	

38

ב. מגרשים לתכנון חדש:

שטח	מספרי המגרשים
כ- 500 מ"ר	101, 102, 104-116, 118-163
סה"כ 61 מגרשים לתכנון חדש	

סה"כ 102 מגרשים לבנייה

חתימת אדריכל המחוקק
 1995
 ד"ר זהר אנו
 אדריכל ובונוח עריכה
 המחוקק
 13 חוק 1995
 הירוזים
 מוסב עובדים ו...
 77 07 39 67423 89

נספח מס' 1 לתקנון

1. תקן החניה יהיה התקן החדש (הצעה), החניות ועוקמנה בתנאים קר הבנין הצידי בטור. קו הבנין הצידי לחניות יהיה 0.

2. מבנים קיימים בשטח דרכים יהרסו.