

בלע

1

משרד הפנים
 מינהל הכניסה והיציאה
 09-11-1992
 נתקב
 7

גזרתקנון.2

מחוז המרכז

הועדה לבנייה למגורים.
 חוק הליכי התכנון - הוראת השעה תש"ן 1990.

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/202/א

 מ.א. גזר

 סתירה

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 לנישור תכנית מס. 422/א
 הועדה לבנייה למגורים (מס. 422/א)
 החליטה ביום 9.9.92 בלשון את התכנית.
 מינהל התכנון

מחוז המרכז

חוק הליכי התכנון הבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי "לודרס"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/202/א

מקום : סתריה.

מועצה אזורית: גזר.

נפה : רמלה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר גז/במ/202/א".

2. מסמכי התכנית: המסמכים לתכנית זו:

תשריט סתריה - גז/7/4 - בקנ"מ 1:1000

תקנון ב-8 עמודים.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית: 83.3 ד'.

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

6. גושים/חלקות: סתריה : גושים : 4417, ח"ח : 15, 22, 25, 35.

4418, ח"ח : 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11

31, 30, 27, 13, 12

4419, ח"ח : 38, 41

7. היוזם/המבצע: מ.א. גזר / ועד המושב סתריה.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית: גדעון לוינגר, אדריכל נוף.

10. מטרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח בניין ציבור לאזור מגורים.

3. התויה ויעוד שטחים לדהכים חדשות.

4. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.

6. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

7. מטרה כללית לכל ישובי המרחב התכנוני "לודים":

תותר חלוקת מגרשים לבעלי מקצוע למגרשי מגורים עד 500 מ"ר מינימום ע"ס תשריט חלוקה ובינוי באישור הועדה המקומית.

11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת לישוב סתריה - גז/7/4.

במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.

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

13. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

14. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שנהיים מיום אישורה.

כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

א. גמר תשתית דהיינו כבישים, ביוב וקווי מים.

ב. גמר ביצוע השלדים של 30%.

15. הוראות להיתרי בניה:

תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לרשום עפ"י תכנית זו.
תכנית הפיתוח כוללת: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, צינור חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

16. הוראות בנושא איכות הסביבה

א.1. שימושים מותרים

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי, שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

א.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 לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

א.1. הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א.2. ניקוז ותיעול

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

3. שפכים

- א. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם המשרד 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

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

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.

- ד. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

6. רעש

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

7. איכות אוויר

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר 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.

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

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

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

טבלת סיכום זכויות בנייה גזרתקנון. 2 טבלה 16

הרשוב	יעוד	סה"כ	סימון	מקסי' יח' גודל	שטח בניה מקסימ' לכל יחידה	מספר קומות	קוי בניה	במ"ר
קרקע	מגרשים בתשריט	למגרש	מגרש כ-	מגרש כ-	מגרש כ-	קומות	קדמי צדדי אחורי	במ"ר
סתריה	מגורים	108	כחום	1	500 מ"ר	120 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשתי קומות	2	5
	שטח ציבורי פתוח	ירוק	-	-	-	כל בניה אסורה פרט למתקני ספורט שאינם מבנים, מתקנים הנדסיים ומקלטים לפי תכנית בינוי באישור המקומית. מבני ספורט ובריכות שחיה-לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.	3	5
	פרטי פתוח	ירוק	-	-	-	כל בניה אסורה		
	שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום	-	-	-	בהתאם לתכנית בינוי באישור המקומית		

סה"כ 108 יחיד

הערות:

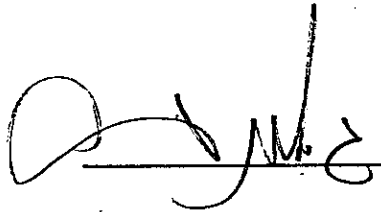
1. החניה לפי תקן בתחום המגרשים.
2. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את מבני העזר. בנוסף לכל תותר בניה חניה עד 15.0 מ"ר. לא תותר בניה ק. עמודים.
3. הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.
4. קו בנין למבני עזר:
 צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
 קדמי - 2.0 מ' לחניה. 5 מ' למבני עזר נוספים.
 אחורי - 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.

חתימות:

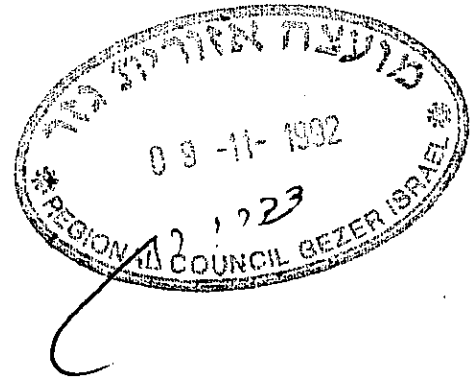
חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת היוזם/המבצע:



ספריה
מושב עובדים להתיישבות
שטופית בע"מ
תאריך: 8.11.92



ה"ן למו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מחויבת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הימז לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות למוז
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא התקצף השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין התימתנו זו באה במסגרת
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות כוסמכות, כל
היזה ועפ"י כל ה"ן.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו תכנון
בגין השטח וכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית ובכך ה"ן
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל ד"ה ע"י
מי שרכש מאתנו על פ"ז זכות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל ה"ן.
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מחוז המ"מ
5.11.92