

9069

200
7.6.93

מחוז - המרכז

מרחב תכנון מקומי מ.א. גזר
תכנית שינוי למתאר גז/16/3
תכנית מפורטת מס. גז/16/4

3.6.93

מחוז: - המרכז
נפה: - רמלה
מקום: - מועצה אזורית גזר
גוש: - 4406
חלקות: - 3, 4 (חלקים)

1. מקום התכנית:

2. שטח התכנית: 5.450 דונם

3. גבול התכנית: המסומן בכחול בתשריט המצורף.

4. בעלי הקרקע: מ.מ.י.

5. יוזם התכנית: כהן אברהם, ק.ב. 10 רמלה. (החוכר)

6. עורך התכנית: עודד קפלן אדריכל ומתכנן ערים, רח' לוי אפשטיין 10 רחובות. טל: 08-466148.

7. מטרת התכנית: שינוי יעוד: מסחרי משולב.

8. הוראות בניה: א. קוי בניה מינימליים: קדמי - בהתאם לתשריט

צדדי - 4 מ'
אחורי - 6 מ'

ב. סה"כ אחוזי הבניה לשלוש קומות הבנין יהיה ברוטו עד 106.4% משטח המגרש (כולל מעברים).

הבנין יהיה בן 3 קומות:

קומת קרקע א' וב': מסחר, משרדים, מלאכה, מחסנים ומזנון.

קומת מרתף: חניה, מחסנים, מבני עזר ומקלטים. (ניתן להקים מקלטים גם בקומת קרקע באישור הג"א).

ד. עיצוב החזיתות בהתאם לחזיתות המצורפות וגימור בחומרים בעלי קיום ארוך.

ה. גובה מהקרקע: עד 15 מ' ברוטו סה"כ 3 קומות. המבנה ייבנה בשלבים.

ו. חדרי מדרגות, מעברים וכללו באחוזי הבניה.

ז. הבניה במרתף תהיה בתחום קוי הבנין פרט לקו בנין אחורי שיהיה אפס לצורכי חניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לחיים"	
תכנית מפורטת מס' גז/ 4/16	
גזר הועדה המקומית בישיבתה מס' 275	
כיום 9.5.90 החליטה להמליץ על אישורה במני הועדה המחוזית	
יו"ר הועדה	מנהל הועדה

9. הפקעות: כל השטחים המיועדים למטרות ציבור, יופקעו ויירשמו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 ב'.

ויירשמו על שם מ.א. גזר.

כמסומן בתשריט.

בהתאם לתקן בק. קרקע ובמרתף.

משרד התכנון והבניה	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
11.11.90	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
כיום 11.11.90 לאשר את התכנית	
יו"ר הועדה המחוזית	סמכ"ל

12..

נבדק ונחתם להפקיד לאשר
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום 12.11.90
76.93
תאריך
מתכנן המחוז

12. פיתוח: הפיתוח בתחום המגרש יבוצע בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

13. שפורים כלליים: ניקוז, אספקת מים, ביוב, תעול, ומתקני אשפה - לפי דרישת הועדה המקומית ומשרד הבריאות ובכפוף לסעיף 14 על כל חלקיו.

14. איכות הסביבה: הוראות בנושא איכות הסביבה
1. שימושים מותרים - בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי:- מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עילים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להיות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות:-

2.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

2.1.1 ניקוז ותיעול:-

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

2.1.2 ביוב:-

באמצעות מתקן ביוב מרכזי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב המרכזית בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו) - וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

2.1.3 פסולת:-

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה - תסולק על ידי בעל המפעל ועל חשבוננו לאתר, לפסולת רעילה ברמת חובב.

2.1.4 חומרים רעילים מסוכנים:-

האחסנה הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

2.1.5 רעש:-

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

2.1.6 איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

2.1.7 חזות נוף וגינון:-

יובטח טיפול לעיצוב החזות והנוף והשתלבות באופיו הטבעי של האזור.

3. פיתוח השטח - תכנית כוללת:-

3.1 טרם הוצאת היתרי בניה. תוגש לאישור הועדה המחוזית תכנית

לבינוי ולפיתוח השטח על רקע טופוגרפי בנושאים הבאים:-
א. תיאור המבנים ומידותיהם, דרכי גישה, שטחי חניה, שטחי פריקה וטעינה ומתקנים נלווים.

ב. מערכות התשתית:-

מים, ניקוז וביוב, טיפול בפסולת, אנרגיה ותקשורת, הכל בהתאם להוראות - איכות הסביבה.

ג. פילוס השטח, עבודות עפר וקירות תומכים, אופי הבינוי ושילובו בנוף והטופוגרפיה.

ד. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:

דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט, תאורה, ריהוט ומתקני רחוב. הכל תוך שמירה על נוף האזור והשתלבות בו, כושר עמידות ואפשרויות תפעול ואחזקה.

ה. גינון:-

במגרש, יוקצו לא פחות מ-20% משטחו לגינון, כמחצית שטח הגינון בחזית המגרש ואם יש לו יותר מחזית אחת לדרך, בהתאם לגודל המגרש ותנאיו הספציפיים.

היתר בניה:

4. א. התנאים למניעת מפגעים סביבתיים ייקבעו טרם הוצאת היתר

בניה על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ב. כל היתר בניה יותנה בהסכמה מוקדמת של מע"צ.

15. זמני ביצוע: אמר הביצוע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

16. היטל השבחה: היוזמים מתחייבים לשלם כחוק היטל השבחה בהתאם להערכת שמאי עם אישור הבניה.

17. רישום: מיד לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י ועל חשבון היוזם תכנית לצרכי רישום לאיחוד חלקות 3, 4.

30.5.93

עורך קציד
חתימת עורך התכנית
לוח חתום 10 חתומים

חתימת היוזם:

תאריך: 12.9.89 30.4.91

18.9.89

21.9.89

14.5.90

16.1.91

1.4.91

17.10.91

עדכון: 16.11.92, 6.12.92, 18.3.93

עדכון: 19.4.93, 30.5.93

ט ב ל ת ח י ש ו ב ש ט ח י ם

שטח מגרש ברוטו	הפקעה	אחוזי הפקעה	שטח מגרש נטו
✓ 5.450 דונם	1.448 דונם	26.57%	4.002 דונם

$\begin{matrix} + & e & & + & e \\ & & & & e \end{matrix}$

ט ב ל ת ה ו ר א ו ת ב נ י ה

קומה	שטח ברוטו לבניה במ"ר	שטח ברוטו לבניה באחוזים
קומת מרתף	בתחום קוי הבנין פרט לקו בנין אחורי מרתף = אפס לחניה מחסנים ומקלטים.	
קומת קרקע	1805 + e	45% ✓
קומה א'	1805 + e	45% ✓
קומה חלקית ב'	655 + e	16.4% ✓
סה"כ	4265 ✓	106.4% ✓

הערות: 1. בקומת קרקע תותר גלריה עד 40% ליחידות המיועדות למסחר בלבד. ✓
 2. אחוזי הבניה כוללים מעברים. ✓