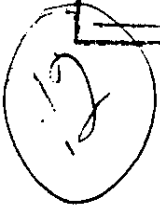


410-2/92/17/35

4-9247

202

משרד הפנים
 מנהל מרכז המרכז-רמלה
 15-06-1993
 7 3 7



הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' גז/במ/2/92
 שינוי לתכנית מ.ש.מ. 2/632/גז/59 ולתכנית גז/632/1
 חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990 - תכנית בניה למגורים

ה ה ו ר א ו ת ה ת כ נ י ת .

2/92/מ/35
 63/92
 28/12/92

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוסף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

יוני 1992

4034
4046

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 שינוי תכנית מתאר ותכנית מפורטת מס' גז/במ/2/92.
 שינוי לתכנית מ.ש.מ. 59/גז/2/632 ולתכנית גז/1/632
 חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן 1990 - תכנית בניה למגורים
 1. תחום התכנית

- 1.1 מחוז - המרכז.
 1.2 נפה - רמלה.
 1.3 הישוב - מזור.

1.4 גושים וחלקות.

חלקי חלקות	חלקות	גושים	
.65,63,61,59,57,55		4033	✓
.8-1		4034	-
.37-35,33-26,23,22,20-17,2	.53,24,9-1	4046	+
	.34,25,24	4047	✓
.17-13		4054	✓
.10,5,3-1	.45-11,9-6,4	4055	✓
	הגוש בשלמותו.	4056	✓
,75,73,71,69,67,65,63,61,9-2 .89,81,79,77	,49,47-44,33,24,23,21-18,1 .59,57,55,53,51	4057	✓
.6-3	.89-7	4061	✓
.79,64,61,49,39,13,11	.41	4062	✓
,24,23,20-15,13,12,10-5,2,1 .34-30	.37,29-24,4,3	4063	✓
,28,25,24,21,20,17,16,13,1 .46,45,42,41,38,36,33,32,29 .60,54,53,50,49	,22,19,18,15,14,11,10,7,6,3 .39,37,35,34,31,30,27,26,23 .55,52,51,48,47,44,43,40	6237	✓
	הגוש בשלמותו.	6238	✓
.27,19,16,15,6-3	.14,13,2,1	6239	✓
.51,44-35,28-22,19-12	.50,34-30,11-1	6240	✓
.76,75,71	.74-72	6241	✓
.44,10-8		6243	✓
.44,3-1		6246	✓
.52,51,48,46,27,24,23,18,13	.55-53,47,29,28,26,25,14-17	6248	✓

2. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מס' גז/במ/2/92.
3. התשריט - התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:5000 ובק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית - מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית - 3778 דונם.
6. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול, כהה בתשריט, על שטח קרקע בן 3778 דונם, בגושים כמפורט לעיל במושב מזור.
7. יוזם התכנית - אגודת מושב מזור.
8. בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
9. מחבר התכנית - י. הרץ א.פוגל ד.שוורץ, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' שלומציון המלכה 1, ת"א.
10. מטרות התכנית..
- 10.1 תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע חקלאית למטרות הבאות:
- 10.1.1 שטח לבניני ציבור.
- 10.1.2 שטח ציבורי פתוח.
- 10.1.3 אזור מגורים א' - חלקות לבני המושב
- 10.1.4 דרכים ורחובות משולבים.
- 10.2 לבטל דרכים קיימות.
- 10.3 לקבוע הוראות בניה.
- 10.4 לקבוע הוראות למניעת מפגעים ומטרדים.
11. רשום שטחים ציבוריים ודרכים.
- 11.1 דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, או המחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א) לחוק. לענין סעיף זה "רשות מקומית" לרבות "מושב".
- 11.2 כל השטחים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כדין, וירשמו ע"ש הוועד המקומי של המושב.

הבניה בתחומי התכנית תהיה בהתאם להוראות תכנית

גז/1/632 על תיקוניה, למעט ההוראות החלות על:

12.1 אזור מגורים א' בקטע B. (ראה סעיף 13)

12.2 מגורים בתחומי אזור חקלאי משקי. (ראה סעיף 14)

12.3 אזור לבניני ציבור (ראה סעיף 16).

13.1 שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר או כמסומן בתשריט.

13.2 קוי בנין מינימליים יהיו לחזית כמסומן

בתשריט, צדדי 3.5 מ', אחורי 6 מ'.

13.3 1 יח"ד למגרש.

13.4 אחוזי בניה: מירבי 60% מירבי לקומה אי 35%,

ובלבד ששטח יח"ד לא יעלה על 220 מ"ר ללא מרתף.

13.5 קומה: לא יותר מ-4 מ' ולא פחות מ-2.5 מ'

מותרת בניה בעליית גג בשטח שלא יעלה על

23 מ"ר הכלולים באחוזי הבניה. גובה מכסימלי של המבנה 9 מ'.

13.6 אחוז בניה מירבי: לרבות מרפסות, קירות,

מדרגות, מקלטים, מבני עזר, ביתני אשפה,

מדרגות חיצוניות, מוסך במקרה והוא חלק נפרד

מן הבית, ועליית גג.

13.7 מוסך: מידות המוסך יהיו 6X3 ועד 2.20 מ'

גובה, יבנה כחלק מן הבנין או בנפרד ויבוצע בתחומי המגרש באישור הועדה המקומית.

מוסך שאינו צמוד לבנין ואינו מהווה חלק

בלתי נפרד ממנו יבנה בקו בנין צדדי 0 ובקו

בנין לחזית 1 מ'. המוסכים יבנו ככל האפשר

בצמדים של 2 שכנים.

13.8 מרתף - חלק מבנין בשטח שלא יעלה על 50

מ"ר ליח"ד.

13.8.1 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ'

מפני הקרקע המדוד במרכז מגובה המדרכה

במרכז חזית החלקה.

13.8.2 לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוף

למרתף.

13.8.3 כניסה למרתף של דירה תהיה מתוך

הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

13.8.4 חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

13.8.5 קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה

יקבעו את מכסימום שטח המרתף ולא

תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

13.8.6 השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים

של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום

כמבני עזר.

13.א יישום סעיף 5.3 של תכנית מתאר ארצית ת/מ/מ/31.

בישוב כיום מתגוררים 620 נפשות, בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות ל-880 (81X3.2+620) בתחום המועצה האזורית מתגוררים 14,200 נפש.

ההשפעה המושערת על גודל האוכלוסיה בעקבות התכנית המוצעת היא 2.54% ביחס למועצה האיזורית.

14. הוראות לבניה באזור חקלאי משקי (נחלות)
- הבניה באזור חקלאי משקי תהיה בהתאם להוראות תכנית גז/1/632 על תיקוניה, ובלבד שבכל נחלה תבנה יח"ד אחת, כמפורט להלן:
- 14.1 שטח מגרש מינימלי יהיה כמסומן בתשריט.
- 14.2 קווי בנין מינימליים יהיו לחזית כמסומן בתשריט, צדדי 3.5 מ', אחורי 6 מ'.
- 14.3 1 יח"ד למגרש.
- 14.4 שטח רצפות מירבי: 150 מ' לקומה, 220 מ' למבנה מגורים ללא מרתף.
- 14.5 קומה: לא יותר מ-4 מ' ולא פחות מ-2.5 מ' מותרת בניה בעליית גג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר הכלולים בשטח הרצפות המירבי. גובה מכסימלי של המבנה 9 מ'.
- 14.6 שטח רצפות מירבי: לרבות מרפסות, קירות, מדרגות, מקלטים, מבני עזר, ביתני אשפה, מדרגות חיצוניות, מוסך במקרה והוא חלק נפרד מן הבית, ועליית גג.
- 14.7 מוסך: מידות המוסך יהיו 6x3 ועד 2.20 מ' גובה, יבנה כחלק מן הבנין או בנפרד ויבוצע בתחומי המגרש באישור הועדה המקומית. מוסך שאינו צמוד לבנין ואינו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו יבנה בקו בנין צדדי 0 ובקו בנין לחזית 1 מ'. המוסכים יבנו ככל האפשר בצמדים של 2 שכנים.
- 14.8 מרתף - חלק מבנין בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד.
- 14.8.1 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע המדוד במרכז מגובה המדרכה במרכז חזית החלקה.
- 14.8.2 לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.
- 14.8.3 כניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- 14.8.4 חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- 14.8.5 קווי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מכסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- 14.8.6 השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר.

15.1 שימושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

15.2 הוראות כלליות.

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

15.2.1 ניקוז ותיעול

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

15.2.2 שפכים.

ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

15.2.3 פסולת.

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

15.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

15.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

15.2.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.

15.2.5 איכות אויר

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

15.3 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.

16. הוראות לבניה באזור לבניני ציבור.

הבניה באזור לבניני ציבור תהיה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. גובה מבנים יהיה קומה אחת או שתיים, לא יותר מ-25% בניה בקומה ולא יותר מ-40% ב-2 קומות. קוי בנין יהיו לחזית כמסומן בתשריט, קו בנין צדדי 4 מ' ואחורי 6 מ'. במקרה של שטחים לא בנויים מותר לבנות חממות באישור הועדה המקומית.

17. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית בקטע B תהיה בתוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו. כתחילת ביצוע התכנית בקטע B יחשבו התנאים הבאים:

א. ביצוע 100% עבודות התשתית לרבות פתרון בעיות הביוב.

ב. ביצוע 20% מהשלדים של המבנים המיועדים למגורים.

ג. התכנית תקבל תוקף רק לאחר הצגת הסכם לועדה המחוזית בדבר קליטת הביוב וטיפולו במתקן האזורי, כפוף לאישור של המשרד לאיכות הסביבה.

18. חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל:

אגודת מושב מזור:

המתכנן:

יש לנהל התנגדות יצרנית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. התוכנית או לכל הפחות זיכרון אהר ביישור התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית גזתה ע"י המוסד המוסמך. מוסדה בנין וזיוו התנועה זו זונה במקום הפסדות כל הפל זכות שיטת המהדור ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקו וע"פ כל רש"מ מוסמכת. לשיכיל למען המוסד המוסמך או ירשעה של ירענו הסכם בקיום חסי סעיף 107(א) לחוק התכנון והרדיוות מ"מ"מ וזמנתה מחוץ לתחום ההגנה. אתמה ירשעה על סמך המוסד המוסמך וע"פ כל דין, טכנ ההתנועה.

19-05-1993 תאריך

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

מ.א.א.א.א.א.א.
מ.א.א.א.א.א.א.
מ.א.א.א.א.א.א.

י. הרץ - א. פוגל - ד. שוורץ
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' שלומציון תמלכה 11 תל-אביב 6045982