

17

ארד אדריכלים

רח' זאב באכר 7, ירושלים

מיקוד 93114 ת.ד. 8282

טל: 02-665441 פקס: 02-617120

40095P2
19/10/97
39

18.10.97

A.1878a

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/מק/19/416

שינוי תכנית מפורטת מס' משמ/39 (גז)

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/מק/6/416 כפר דניאל

מגורים כפר דניאל

ועדה מקומית
 אישור תכנית מס' 19/מק/416/97
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 97/110 ביום 4/9/97
 יו"ר הועדה
 סגן יו"ר הועדה

פרק 1 - כללי:

1.1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/מק/19/416 שינוי תכנית מפורטת מס' משמ/39/גז ושינוי תכנית מפורטת גז/6/416 כפר דניאל. התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

1.2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כמותהם בקו כחול בתשריט.

1.3. גבולות התכנית:

1.4. המקום:

מחוז המרכז, נפת רמלה, מרחב תכנון מקומי "לודים".
גוש רישום חדש 4599, חלקים מחלקות ארעיות 7-10, 5-2.

1.5. גושים וחלקות:

1.6. שטח התכנית:

כ-117.40 דונם.

1.7. יוזם התכנית:

כפר דניאל.

1.8. עורך התכנית:

אד' אבנר דרורי

ארד אדריכלים

רח' זאב באכר 7, ירושלים

טל: 02-5665441

פקס: 02-5617120

1.9. מטרות התכנית:

- 1.9.1. איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע למעט האמור בפסקאות (2) ו(3) של סעיף 62 א (א)/תיקון 43.
- 1.9.2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית כת תוקף עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (1).
- 1.9.3. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית כת תוקף לצורכי ציבור כמפורט להלן: דרכים, גנים עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (3).
- 1.9.4. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (4).
- 1.9.5. שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (5).
- 1.9.6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה בכל יעוד קרקע לא יגדל ביותר מ-50%.
עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן (6).

1.9.7. תוספת הקלה בהעברת אחוזי בניה מקומה (א) לקומת קרקע עד 6% מגודל המגרש המיועד למגורים עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

פרק 2 - חלוקת האזורים

מ צ ב מ ו צ ע		מ צ ב ק י י ם		ה א ז ו ר
% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	
1.4	1.6	1.4	1.6	אזור חקלאי
43.6	51.2	47.4	55.7	מגורים
27.3	32.0	24.9	29.3	שטח ציבורי פתוח
27.7	32.6	23.1	27.1	דרכים
-	-	3.2	3.7	אזור מבני משק
100	117.4	100	117.4	סה"כ

פרק 3 - תכליות, שימושים והגבלות בניה

- 3.1. כללי: לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 3.2. דרך מוצעת: האזור מיועד לסלילת הדרך או ריצופה, עיצוב ושיקום נופי, נטיעות וגינון, ניקוז ותשתיות תת-קרקעיות. עמודי תאורת רחוב.
- 3.3. אזור מגורים: האזור מיועד למגורים בבתיים בודדים חד-משפחתיים בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטים להלן:
- 3.3.1. שטחי רצפה: שטחי הרצפה המפורטים בטבלת זכויות והגבלות בניה הינם שטחי רצפה מירביים לשימושים העיקריים ולשטחי השרות עבור כל מגרש.
- 3.3.2. חניה מקורה: לכל יחידת דיור ראשונה 2 חניות - אחת מקורה ואחת לא מקורה, שיכללו בתחום המגרש. החניה מותרת בקו בניין צדדי 0 מ'. החניות תכננה כחלק מכית המגורים או בנפרד ממנו באישור הועדה המקומית.
- 3.3.3. קירות תומכים: הקירות התומכים בתחומי המגרש יהיו מאבן טבעית או אבן מלאכותית מבוקעת או בטון חזות בגמר לפי בחירת האדריכל. גובה הקירות התומכים בתחומי המגרש לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע הסופיים של המגרש.
- 3.3.4. מרתף: א. תורשה בניית מרתפים לשימושים הבאים:
ממ"ד, חדרי מכונות והסקה, גנרטור חרום, חניה פרטית, חדר כביסה.
ב. תנתן למרתף גישת שרות בגבול קוי הבניין.
סעיף 17.7 בתקנון חכנית מס' גז/6/416 ישונה להגדרות בסעיף זה.
- ג. תותר בניית חצר אנגלית לאספקת אוורור למרתף בתנאי שתהיה בתוך גבולות קוי הבניין ומפלסה העליון לא יעלה על ± 0.00 של הבניין.
- 3.3.5. מערכות סולריות: קולטי השמש יוצמדו לגג הרעפים או יוסתרו ע"י קירות בניה בגגות בטון.
דודי מים יוסתרו בחלל גג הרעפים או ע"י קירות בניה בגגות הבטון.

3.3.6. הגבלות בניה: טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 פברואר 1992.
 א. מצב קיים (ת' מפורטת גז/416/6)

שם האזור	צבע וסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר יח"ד מירבי	שטח רצפה מירבי לשימושים עיקריים (במ"ר)		שטח רצפה מירבי לשטחי שירות (במ"ר)		תכנית (מ"ר)	מספר קומות מירבי	קווי בניין		
				קומת קרקע	בכל הקומות	מתחת קומת קרקע	מעל קומת קרקע			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	כתום	500 או בתשריט	1	120	190	75	50	150	2	כמסומן או בתשריט 5 מ'	4	5

ב. מצב מוצע

שם האזור	צבע וסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר יח"ד מירבי	שטח רצפה מירבי לשימושים עיקריים (במ"ר)		שטח רצפה מירבי לשטחי שירות (במ"ר)		תכנית (מ"ר)	מספר קומות מירבי	קווי בניין		
				קומת קרקע	בכל הקומות	מתחת קומת קרקע	מעל קומת קרקע			קדמי	צדדי	אחורי
אזור מגורים א'	כתום	500 או בתשריט	1	150	190	75	50	150	2	כמסומן או בתשריט 4 מ'	4	5

3.3.7. הוראות תכנית מפורטת מס' גז/416/6 כפר דניאל אשר אינם עומדות בסתירה להוראות תכנית זו יחולו על תכנית זו.

פרק 4 - הוראות תשתית עירונית

4.1. קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרכת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרכת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

קוי חשמל למתח נמוך בתחום אזור המגורים יהיו תת-קרקעיים.

4.2. ביוב:

תוכן תכנית כוללת לכל שטח התכנית של מערכות אספקת מים ואיסוף שפכים. תכנית מערכת איסוף השפכים תכלול את מתקן הטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות, המועצה האזורית, ועדה מחוזית והמשרד לאיכות הסביבה (להלן "הרשויות המוסמכות").

תכנית זו תהווה נספח לתכנית הבינוי והפיתוח לאחר שתאושר ע"י "הרשויות המוסמכות".

לא ינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תשתית הביוב לאזור.

4.3. אשפה:

ייקבעו תחנות ריכוז אשפה ופסולת בשטח התכנית בתאום ובהנחיות מח' התברואה של הרשות המקומית.

4.4. חניה:

התקנת מקומות חניה בתחום תכנית זו תעשה עפ"י הצעה לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (תיקון התשנ"ד 1994).

4.5. ניקוז:

תוכן תכנית ניקוז ותיעול לשביעות רצון הועדה המקומית. התכנית תראה צירי ניקוז עיליים של השטח.

4.6. הוראות להיתרי בניה: לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פיתוח עפ"י תכנית זו. עצי החרוב הנמצאים בתחום הבניה יועתקו לאתר חלופי שיוסכם על דעת אדריכל התכנית, יוזם התכנית ונציגי קק"ל. בהעדר הסכמה לגבי האתר החלופי תכריע מהנדסת הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניות, ניקוז, אינסט' סניטרית, מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, תקשורת, שבילים וגינון, ציון חומרים, גבהים של המגרשים (± 0.00). התכנית תוכן על מפה טופוגרפית. תוכן תכנית כיוכ באישור משרד הבריאות. תכנית זו הינה תנאי להיתר בניה. לא ינתן טופס 4 ללא התחברות בפועל למערכת הכיוב.

פרק 5 - הוראות כלליות ומיוחדות

5.1. עתיקות: כל תכנית פיתוח ובניה כשטח המוכרז כאתר עתיקות חייבת לקבל אישור מראש מרשות העתיקות. הפעלת התכנית תיעשה בתאום ופיקוח אגף העתיקות.

5.2. היטל השכחה: הועדה המקומית תשום ותגכה היטל השכחה עפ"י חוק התכנון והכניה כתנאי למתן היתר בניה.

5.3. רישום מגרשים: רישום מגרשים בתכנית זו ייעשה עפ"י תכנית לצרכי רישום נפרדת מתכנית זאת.

בפר דניאל
מושב שיוזפי
להתישבות חקלאית בע"מ

פרק 6 - חתימות

..... יוזם התכנית.

..... המתכנן

..... בעל הקרקע

דודו רוטו
מתכנן