

46628

46628

k.shmuel

וועדה מקומית לתכנון ולבניה לודים
 אישור תכנון בתוכנית הודעה המקומית
 מס' 16/8/מק/גז
 חוועדה המקומית תהליטת לאשר
 את התכנית בשיורה מס' 96107
 ביום 7/11/96
 15.12.96
 תאריך מחנה הועדה

מחנה הועדה

מרחב תכנון מקומי "לוד" מ

תכנית מפורטת מס' 16/8/מק/גז

בסמכות הועדה המקומית ולפי סעיף 62/א/א בחוק (תיקון 43)

שינוי לתכנית מפורטת גז/8/3, לת.מ. גז/במ/202/ב'
ולתכנית מפורטת גז/8/13

כפר שמרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 לוד
 22.01.1997
 86
 למתן מס' 16/8/מק/גז

25.5.95
14.7.96
22.11.96

E-2) BUSY NO FACSIMILE CONNECTION
E-4) NO ANSWER

REASON FOR ERROR
E-1) HANG UP OR LINE FAIL
E-3) NO ANSWER

FAX HEADER:

* * * COMMUNICATION RESULT REPORT (15. SEP. 2005 12:08) * * *

TRANSMITTED/STORED : 15. SEP. 2005 12:05
 FILE MODE
 ADDRESS 9446628
 RESULT OK
 PAGE 7/7

9446628

k.shmuel

וועדה מקומית לתכנון ולבניה לודים
אישור תכנית בדמכות הוועדה המקומית
מס' 16/8/קמ/כא
הוועדה המקומית החליטה לאשר

את התכנית בשיבה מס' 96107
ביום 7/11/96

15.12.96

תאריך

מהנדס הועדה

ג'ון
אנהל
התכנון

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/מק/16/8

בסמכות הועדה המקומית ולפי סעיף 62/א/א בחוק (תיקון 43)

שינוי לתכנית מפורטת גז/3/8, לת.מ. גז/במ/202/ב'
ולתכנית מפורטת גז/13/8

כפר שמואל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

לודים

22.01.1997

..... אפי

..... תא

..... לתיק מס'

תשנ"ו

א"ר

25.5.95
14.7.96
22.11.96

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית מפורטת מס' גז/מק/6/8

שינוי לתכנית מפורטת גז/3/8, לת.מ. גז/במ/202/ב'
ולתכנית מפורטת גז/13/8

מקום: כפר שמואל

מועצה אזורית: גזר

נפה: רמלה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' גז/מק/16/8 שינוי לת.מ. גז/3/8, לת.מ. גז/במ/202/ב' ולת.מ. גז/13/8.

2. מסמכי התכנית:
- תשריט ב-9 מתחמים - בקנ"מ 1:1250.
- דפי הוראות בכתב ב-7 עמודים.
- נספח א' - טבלת מגרשים.
- נספח ב' - בינוי עקרוני - 1:500.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה מסביב לכל מתחם.

4. שטח התכנית: 90.836 ד' בתשעת המתחמים.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספח והמשתרעים על שטחן של גז/במ/202 נספח ב' וגז/13/8. התכנית משאירה בתוקפן את כל הרואות התכניות גז/במ/202 (נספח ב') וגז/13/8 למעט:
א. חפיפה בין התכניות.
ב. שינויים לפי מטרות התכנית.

6. גושים/חלקות: גוש: 4636, ח"ח: 80-84, 44-48, 40, 32-38.
גוש: 4637, ח"ח: 11-15.
גוש: 4638, ח"ח: 40, 43-50, 53.
גוש: 4640, ח"ח: 17-21, 13-15, 10, 2-8, 57-63, 79, 80, 84-88, 154, 23-25, 27, 50-55.
גוש: 4641, ח"ח: 102, 103, 86, 60, 59.

7. היוזם/המבצע: ועד המושב כפר שמואל.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

י. אבקסיס, ארכיטקט ומתכנן ערים, רח' כצנלסון 29, רמה"ש, טל: 03-5492417.

9. עורך התכנית:

1. איחוד-ת.מ. גז/במ/202 נספח ב' וגז/8/13.
2. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
3. קביעת הוראות בדבר חלוקת זכויות הבניה בשטח התכנית באופן אחיד לכל המתמחים בתחום התכנית ומבלי להוסיף זכויות בניה נוספות.
4. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

10. מטרת התכנית:

על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הקיימות ביישוב כפר שמואל - גז/8/3 ו- גז/במ/202 (נספח ב') וגז/8/13. במקרה של סתירה בין התכניות המפורטות המקוריות לתכנית זו, קובעות הוראות תכנית זו.

11. צמידות התכנית:

12. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן:

השטח הצבוע בצבע כתום בתשריט יהיה למגרשים בהם תותר דירה אחת בלבד. שטח המגרש יהיה כ-500 מ"ר או עפ"י טבלת שטחי מגרשים. עבור זכויות בניה ראה טבלה בסעיף 17 להלן.

א. מגרשים חד-משפחתיים:

השטח הצבוע בצבע צהוב מותחם ורוק יהיה למגורים לבעלי מיקצוע. שטח המגרש יהיה עפ"י טבלת שטחי המגרשים. כל זכויות הוראות הבניה עפ"י גז/8/3 וללא כל שינוי.

ב. מגרש לבעלי מיקצוע:

13. הוראות להיתרי בניה:

1. לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח ליישוב עפ"י תכנית זו ותכנית פיתוח לכל מגרש.

א. תכנית פיתוח:

2. תכנית הפיתוח תכלול דרכים, גישות, שטח חניה, גדרות, תשתיות קוי חשמל, בזק ותקשורת יהיו תת-קרקעיים, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חומרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

3.

בכל מגרש ± 0.00 חניות וכו' יהיו עפ"י תכנית פיתוח מפורטת באישור הועדה המקומית.

ב. בנית מרתף: 1.

א. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מטר.

חלל בגובה העולה על 2.25 מטר יחשב מבחינת אחוזי בניה כקומת מגורים.

ב. שטח חלונותיו של מרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו-ללא ממ"ד.

גובה החלונות יהיה 40 ס"מ נטו בלבד.

2. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו בכל מקרה ± 0.00 - גובה ריצפת קומת הכניסה לא תעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטיבעית שמסביב לקומת הכניסה. באזור יציאת חרום מהממ"ד (בלבד) גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני הקרקע.
3. שטח המרתף לרבות קירות חיצוניים יהיה עד 29 מ"ר ולא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו.
4. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר מדרגות נוסף.
5. לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

14. הוראות בנושא איכות הסביבה:

- א. 1. שימושים מותרים:
בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
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 מיטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
- הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. 1. הוראות כלליות:
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
2. ניקיון ותיעול:
השתלבות במערכת הניקוז הטיבעית, מוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
3. שפכים:
א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בהתאם לתכנית המאושרת של מ.א. גור בועדת הביוב המחוזית ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה והבטחת תיבוב מבני המגורים למערכת הביוב המרכזית.
- ב. באמצעות מערכת ביוב מהכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אווריי לטיפול בשפכים.
- ג. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת הומרים מוצקים, נוזלים ורפף אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטיבעית ו/או אל מים המהווים.
4. היתרי בניה:
א. ינתן בכפוף לאישור תכנית למתקן לטיפול בשפכים כנ"ל.
- ב. איכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר (טופס 4) מותנה

בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל, הפעלתו וחיבורם אליו.

פסולת:

5. 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 המוסדר כדין.

ג. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

רעש:

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

איכות אוויר:

7. א. תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:

8. א. 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.

15. שימושים מותרים: לא תותרנה פעילויות יצרניות עיסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים. אלא רק מקצועות חופשיים של המחזיק במגורים.

16. מתן תוקף: לפני מתן תוקף לתכניות יוגשו תכניות חלוקה ע"ג מפות מדידה.

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

האזור	סימון האזור	גודל מגרש במ"ר	קו' בנין במ'	שטחי בניה מרבית במ"ר						מס' קומות	גובה המבנה
			חזיתי	צדדי	אחורי	שימושים עיקריים במ"ר		שטחי שירות במ"ר		סה"כ	
						מכל למפלס הכניסה	מחצית למפלס הכניסה	מכל למפלס הכניסה	מחצית למפלס הכניסה		
מגורים א' חד משפ'י	כתום	לפי תשריט	5	3.5	5	עד 193 ב-2 קומות אך עד 120 תכנית קרקע	---	ממ"ד 7.0 ח' כביסה 6.0	מחסן 14.0 חניה 15.0	235	2 + מרחף
מגורים לבעלי מקצוע	צהוב מוחזק ירוק	לפי תשריט	הכל לפי הוראות תכנית ג 2 / 8 / 3								
ציבורי פתוח	ירוק	לפי תשריט	כל בניה אסורה למעט מיתקנים המשרתים את האזור באישור הועדה המקומית								
ואדי	חכלת	לפי תשריט	כל בניה אסורה למעט מיבנים הנדסיים המשרתים את האזור באישור הועדה המקומית ורשות הניקוז								

הערות

1. החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.
2. לא תותר בנית ק. עמודים.
3. הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.
4. קו' בנין למבני עזר:
צדדי - 3.5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
אחורי - 5 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.

18. היטל השכחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השכחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

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

20. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.



חתימת בעל הקרקע:

י. אבקסיס - ארכיטקט
רמת השרון - כצנלסון 29
טל: 03-482417

חתימת המתכנן:

24. חתימות:

כפר-שמואל

מושב שבטים על חומת חתוני
לחגיגות שמיחת בעם

חתימת הירוק המבצע:

תאריך: 22.11.96 ; 14.7.96 ; 25.5.96