

10

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**לודים**  
 31.07.1996  
 נתקבלה...  
 לטובת...  
 לתיק מס'...

- 1. מחוז: המרכז
- 2. נפה: דמלה
- 3. מועצה אזורית: עמק לוד
- 4. מקום: מושב זיתן

- 3989 חלקי חלקה: 1, 2, 4, 5, 6, 7
- 3995 חלקי חלקה: 19, 20, 21
- 3996 חלקי חלקה: 6, 9, 10
- 25, 22, 21, 12, 23

**משרד הפנים**  
 מנהל מחוז המרכז - רמת  
 11-9-1996  
 נ ו ת ק ו ל  
 חתום

המרכז למשבצות חקלאיות במ.מ.י. ערוך בשנת 1991 תכניות לצרכי רישום של מ.ש.מ. זיתן, ונרשמו גושים וחלקות חדשים, כדלקמן:  
 6833 חלקה: 33 חלק  
 6834 חלקות: 26, 45 חלק  
 6841 חלקות: 17, 23 חלק

- 6. שטח התכנית: 55.785 דונם.
- 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
- 8. היוזם: ועד מושב זיתן + ועדה מקומית לתכנון ולבניה החליטר לתכנון ולבניה "גדום" 9.2.95 לאשר את התכנית
- 9. המתכנן: גרי שפיר-אדריכל
- 10. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' גז/392/7 כפופה לתקנון משמ/61

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**7/392/5**  
 אישור תכנית מס' גז/392/7  
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה החליטר לתכנון ולבניה "גדום" 9.2.95 לאשר את התכנית

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנ"מ 1:500 1:1250 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

- 11. תשריט:
- 12. תחולת התכנית:
- 13. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת כדלקמן:

- א. שינוי ייעוד משטח ציבורי למגורים.
- ב. שינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים.
- ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי לדרכים.
- ד. שינוי ייעוד משטח חקלאי לדרכים.
- ה. שינוי ייעוד משטח ציבורי לש.פ.פ.
- ו. שינוי ייעוד מש.פ.פ. לדרך.
- ז. קביעת הודאות בניה בשטח התכנית.
- ח. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"  
 תכנית מפורטת מס' גז/392/7  
 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 289  
 מיום 15.3.92 החליטה להמליץ על  
 אישורה בפני הועדה המחוזית  
 יחיד הועדה

14. מסמכי התכנית: תשריט בקנ"מ 1:500 1:1250 1:2500  
תקנון בן 4 עמודים.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

15. ייעוד שטחים, זכויות הבניה ישימים: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

16. הוראות לנושא שפכים:

א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.  
ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.

ג. איכות השפכים, המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכוי אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.

ו. היתרי בניה, יותנו בהצגת תכנית לפתרון, לביוב מרכזי.

ז. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותר - רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

17. הוראות בנושא איכות הסביבה:

א. "מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים עיליים ותחתיים), ו/או עלולים לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מסרז או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או עלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

ב. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעה של מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

ג. הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים.

ד. חוות-דעת כנ"ל תוכן באחריות היזם ע"י גורם מקצועי מוסמך.

ה. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז וטיעול: השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מליאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ביוב: כאמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית.  
 -איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית היא ברמת שפכים ביתיים.  
 -שימושים, היוצרים שפכים שונים מהנ"ל, חייבים בקדם-טיפול לטיהור ראשוני של השפכים - טרם חיבורם למערכת המרכזית.

-המתקנים לקדם-טיפול יימצאו בתחום המגרש של הפעילות יוצרת השפכים.  
 -כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזליים וכו' אל הקרקע אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצאות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
 המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר.  
 סוג המתקנים ומיקומם יבטיח גישה נוחה, חזות נאותה ואי יצירת מפגעים סביבתיים.

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

איכות האויר: תדרש התקנת אמצעים תכנוניים ומכאניזמים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

חומרים רעילים ומסוכנים: שימוש, שינוע ואחסנה של חומרים מסוג זה יותר רק בהתאם לכל דין ו/או הוראות של הרשות המוסמכת. יינקטו האמצעים החמורים ביותר למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.

18. האזורים והוראות בניה: משטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות לחלוקת אזורים ואחוזי בניה:

ייעוד הקרקע	סה"כ מגרשים	סימון בתשריט	מקסי' מס' יח' דיור במגרש	גודל מגרש מינ'	שטח בניה מקסימלי לכל יחיד	מס' קומות	קווי בנין
מגורים	75	צהוב	1	500 מ"ר	200 מ"ר בקומה או בשתי קומות	2	5 3 5
שפ"פ	1	ירוק מותחם		כל בניה אסורה			
שצ"פ	1	ירוק		כל בניה אסורה			

הערות:

1. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרשים.
2. במגרשי המגורים: בנוסף לזכויות הבניה לעיל תותר בנית מתקני עזר כמו מחסן, חדר כביסה, חניה מקורה וכו', עד לשטח כללי של 45 מ"ר.  
תותר בנית מרתף בהיקף ק. קרקע שיכלול מבני עזר, וזאת במקום מבני עזר בנפרד פרט לח. כביסה ולחניה. מבני העזר, פרט לחניה יהיו צמודים למבנה המגורים או במרתף ובאותם קווי בנין.
3. קווי בנין לחניה: צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן קדמי - 2.0 מ' אחורי - 5.0 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן.

שטח מקסימלי לחניה 25 מ"ר.

19. טבלת שטחים ואחוזים:

מס' חלקה	שטח בדונם	אחוזים
150 חלק	1.200	2.15%
22/2 137 138	42.332	75.88%
151/1	12.253	21.97%
סה"כ	55.785	100%

20. לפני מתן תוקף תוגש התכנית על רקע מפת מדידה, עם מידות המגרשים מסומנות ע"י מודד מוסמך.

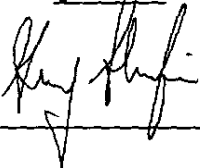
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

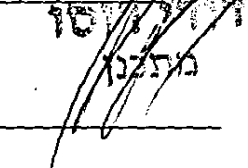
22. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

23. מועד ביצוע: תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו.

24. היתרי בניה: היתר בניה יוצא רק לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה.

חתימות:

המתכנן  


בעל הקרקע  


היוזם  
