



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז / מק / 12 / 11  
שינוי לתכנית מפורטת גז / במ / 12 / 9

מושב רמות מאיר

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

היוזם : ועד מושב רמות מאיר

המתכנן : הראל מהנדסים אזרחיים בע"מ  
אינג' אלכס דרימר  
רח' ברקאי 3, רמת גן  
טל. 03-6778708



**מרחב תכנון מקומי "לודים"  
תכנית מפורטת מס' גז / מק / 12 / 11  
שינוי לתכנית מפורטת גז / במ / 12 / 9  
מושב רמות מאיר**

1. מועצה אזורית : גזר
2. מחוז : המרכז
3. נפה : רמלה
4. גושים וחלקות : גוש 3709 - חלקי חלקות : 37, 38, 39, 40, 55, 56, 65, 66, 67, 68, 90.  
גוש 3711 - חלקי חלקות : 2, 3, 4, 5, 6, 32, 34, 35.
5. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 7 דפי הוראות, גליון תשריט אחד.
6. שטח התכנית : 100 דונם
7. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, דרך פיית 88 תל אביב
8. היוזם : ועד מושב רמות מאיר
9. המתכנן : חברת הראל מהנדסים אזרחיים בע"מ.
10. מטרת התכנית : הסטת מבני 02 הכולל מגרשים : 63, 77א', 49א', 61א', 60א', 17א', 13א', 76א', 47א', 62א', 50א', 106-117, 119-124.  
הסטת מבני 03 הכולל מגרשים : 48א', 5א', 53א', 14א', 39א', 102, 101, 104, 46א', 18א', 26א', 105, 25א', 3א'.  
במטרה להמנע בפגיעה במבנים חקלאיים ומבני משק שהוקמו בזמנו על סמך מפות סוכנות ישנות בתוך גבולות התכנית, מבלי לשנות שטחים, מגרשים וסדר הצבתם. ביוצא מן הכלל של 3 מגרשים : 49א', 77א' (כ - 650 מ') ומגרש 63 (כ - 550 מ') שהוקטנו למימדים הממוצעים ביתו. ומגרשים הדומים בתכנית.  
לצורך ביצוע הנייל מבוצעים במסגרת התכנית השינויים הבאים :  
שטחי כביש הופכים בחלקם לשצי"פ, שטחים למגורים הופכי בחלקם לשטחי כביש ובחלקם לשצי"פ, שטחי שצי"פ הופכים בחלקם לשטחים למגורים, רחובות משולבים הופכים בחלקם לכבישים וחלקם לשצי"פ. כמו כן שונה מספר במגרש 63א' ל - 63.

11. ביצוע עבודות עפר ותשתית : בתקופת ההפקדה יותר ביצוע עבודות עפר ותשתית.

12. הגדרות  
א. "אזור"  
שטח קרקעי כמסומן בסימון מוסכם במקרא ובתשריט, בציון אופן השימוש, האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו. תוגש תכנית בינוי/פיתוח האזור בקני"מ 1:1000 שתאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה. התכנית תכלול חלוקת השטח, כבישים פנימיים, אזורי שרותים, שטחים פתוחים ותשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת), באשור הרשויות הנוגעות בכל ענין כמו כן פתרון לסילוק פסולת.

ב. "שימושי קרקע"  
השימוש בקרקע שבתחום התכנית מוגבל להקמת מגורים חד משפחתיים, מחסנים, הנלווים אליהם, מתקנים הנדסיים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים פנימיות, מערכות תשתיות, שטחי פריקה וטעינה וחניות.

13. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים : על פי חוק התכנון והבניה.

14. חלוקת שטחים ויעודם : בהתאם לתשריט בקני"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ולפי הטבלה הבאה :

טבלת איזון

מצב מוצע

אזור	שטח בדונם	שטח ב - %
מגורים	59.46	59.46
בניני ציבור	1.15	1.15
ציבורי פיתוח	9.02	9.02
---	---	---
דרך (קיימת ומוצעת)	30.37	30.37
סה"כ	100.00	100.00

מצב קיים

אזור	שטח בדונם	שטח ב - %
מגורים	59.76	59.76
בניני ציבור	1.15	1.15
ציבורי פיתוח	6.48	6.48
דרך משולבת וחניות	1.25	1.25
דרך (קיימת ומוצעת)	29.33	29.33
סה"כ	100.00	100.00

58600

15. קוי בניה : קוי הבניה נקבעים ע"י התשריט והטבלה המצורפים.

16. שלבי ביצוע :

א. תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מיום אישורה.  
ב. תחילת ביצוע תחשב סיום פיתוח התשתיות ובנית 20% משלדי המגורים.

17. שיפוטים כלליים :

1. שמושים מותרים - בתחום התכנית יותרו שימושים 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 (האזיר, הקרקע והמים - עיליים תחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות - מוסד התכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים בטיחותיים או להרוג מדיני איכות הסביבה.

3. כל שימוש קרקע ופעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

א. הוראות בנושא שפכים :

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור קליטה למערכת ביוב מרכזית ולמתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בתאום לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצורת במתקנים.
4. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת.
5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכזי אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ואל מי התהום.
6. היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון האמור לעיל.
7. "טופס 4" ינתן ו/או שימוש יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

- ב. מערכות חשמל ותקשורת:  
כל מערכות חשמל מתח נמוך ותקשורת (טלפון וטלוויזיה בכבלים)  
תהיינה תת קרקעיות.
- ג. ניקוז ותעול:  
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי - תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת  
השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עיליים  
ותחתיים. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת  
חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, מערכות הניקוז, ו/או מי  
התהום. מערכת הניקוז העילית של החממות שבחלקות 44,43,41 בגוש  
3709 תתחבר למערכת הניקוז של מבן 2.
- ד. רעש:  
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו  
בחוק למניעת מפגעים תשכ"א - 1961), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח  
עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ה. פסולת:  
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה  
ומפגעים חזותיים. המתקנים לאיסוף הפסולת לסוגיה השונים, לרבות  
פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר,  
יקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות  
מוסכמת.
- ו. חומרים רעילים ומסוכנים (ובין היתר חומרי הדברה):  
הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או  
סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- ז. איכות אוויר:  
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת  
פליטות לאוויר של מזהמי וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות  
המבוקשת.
- ח. סילוק אשפה ופסולת מוצקה:  
היתר בניה ורשיון עסק מותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק  
פסולת מוצקה, בתאום עם הרשות המקומית ועל פי הוראות של  
הועדה המקומית. איסוף האשפה יעשה לפי השיטה של המועצה  
המקומית, שתוגש לבדיקה ולחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

18. טבלת הגבלות הבניה:

קוי בניה קדמי/צדדי/אחורי	מס' קומות וגובה	מס' בתים	שטח בניה	גודל מגרש מינימלי	צבע בתשריט	תכלית האזור	האזור
4.0 3.0 5.0	1 או 2 עד 9.5 מ' בגג רעפים	1	160 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות	כ - 500 מ"ר	כתום	מגורים בלבד	מגורים
יש להגיש תכנית מפורטת לשטח זה	2 עד 6.5 מ'		עד 50% מהשטח		חום		בניני ציבור
---	---	---	---	כמסומן בתשריט	ירוק	גנים, פארקים, שרותים לציבור	צבורי פתוח

\* כל ההוראות כפופות להוראות התכנית המפורטת גז / במ / 12 / 9 לתשריט כחלק בלתי נפרד ממנה.

הערות:

1. החניה לפי תקן החניה החדש (הצעה) בתחום המגרש. החניות תמוקמנה בתחום קו הבנין הצידי בטור. קו הבנין הצידי לחניות יהיה 0.
2. במגרשי המגורים בנוסף לזכויות הבניה לעיל תותר בניית מבני עזר כמו: מחסן, מקלט, ח. כביסה, חניה מקורה וכו', עד שטח כללי של 45 מ"ר. תותר בניית מרתף (בהיקף קומת קרקע שיכלול מבני עזר למעט ח. כביסה וזאת במקום מבני עזר בנפרד). לא תותר בניית ק. עמודים.
3. קוי בנין למבני עזר:  
צדדי - 3.0 מ' או 0 באישור השכן.  
קדמי - 2.0 מ' לחניה, 5.0 מ' למבני עזר נוספים.  
אחורי - 5.0 מ' או 0 בהסכמת השכן.
4. בריכת שחיה פרטית תותר בהתאם לתכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור הועדה המקומית.
5. בשצ"פ מערבית לחלקה מס' 119 תנתן זכות מעבר לכלי רכב חקלאיים ולכלי רכב קלים, לא כולל משאיות, כמסומן בתשריט בקו מקווקו בתוך השצ"פ.

19. טבלת מגרשים:

שטח	מספרי המגרשים
כ - 600 מ"ר	3א', 4א', 5א', 9א', 10א', 12א', 13א', 14א', 15א', 16א', 17א', 18א', 19א', 20א', 21א', 22א', 24א', 25א', 26א', 30א', 31א', 33א', 36א', 39א', 42א', 43א', 44א', 46א', 47א', 48א', 49א', 50א', 60א', 61א', 62א', 71א', 72א', 73א', 75א', 76א', 77א'
	סה"כ 41 מגרשים.

שטח	מספרי המגרשים
כ - 500 מ"ר	63, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162
	סה"כ 61 מגרשים.

	סה"כ כולל: 102 מגרשים לבניה
--	-----------------------------

הערה: כל המידות הן בקירוב - הגודל הסופי יקבע ע"י מודד מסומן לאחר סימון בשטח.



דודו קוסו  
מתכנן

24.7.1997

בצל הקרקע

שמעון בינון

20500