

5

4-11004

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
18/8/99
מס' תכ. 97108
תאריך: 15-08-1999
מס' תיק מס' 15-08-1999

מרכז
מרכז תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז / 8 / 18

שינוי לתכנית מפורטת גז / 8 / 3

כפר שמואל

משרד הבנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
15-08-1999
נתקבל
תיק מס' 15-08-1999

מס' תכ. 18/8/99
הוקדש לתכנון ולבניה "לודים"
18/8/99
התכנית מפורטת מס' גז / 8 / 18
סעיף 103 (ג) לחוק

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
18/8/99
תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' 97108
אישור היועיה המקומית בשיבתה מס' 6.7.97
נייים
מס' תכ. 18/8/99
מס' תיק 15-08-1999
מס' תיק 15-08-1999
מס' תיק 15-08-1999
מס' תיק 15-08-1999

- מקום :** כפר שמואל
- מחצבה אזורית :** גזר
- נפה :** רמלה
1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' גז / 8 / 18 שינוי לת.מ.גז / 8 / 3
2. **מסמכי התכנית :** תשריט בק.נ.מ. 1:250
דפי הוראות בכתב ב- 8 עמודים
3. **גבולות התכנית :** מסומנים בתשריט בקו כחול כהה מסביב לכל מתחם.
4. **שטח התכנית :** 9.91 דונם
5. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על הקוים המותחמים בקו כחול בתשריט הכללי.
6. **גושים / חלקות :** גוש 4677, חלקה 31, גוש 4680, חלקה 29
7. **היחום / המבצע :** ועד המושב כפר שמואל
8. **בעל הקרקע :** מינהל מקרקעי ישראל

9. עורך התכנית : שם-אור , קורטוויזר - אדריכלים ובוני ערים
רח' מוזיר 7 תל-אביב

10. משרות התכנית : שינוי יעוד קרקע מאזור למבני ציבור לאזור
מבני מגורים , שצי"פ ודרכים .

11. צמידות התכנית : על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת
בישוב כפר שמואל - גז / מק / 8 / 16 . במקרה של סתירה
בין התכנית הנ"ל לבין תכנית זו (גז / 8 / 18) קובעות הוראות
תכנית זו.

12. הוראות להיתר בניה :

א. תכנית פיתוח

1. לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לשוב עפ"י תכנית זו ותכנית פיתוח לכל מגרש .
2. תכנית הפיתוח תכלול דרכים , גישות שטח חניה , גדרות , תשתיות קוי חשמל , בזק ותקשורת יהיו ות-קרקעים , קירות תומכים , סידורי אשפה , שבילים , ציון חומרי הגמר בתזיתות . תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית .
3. בכל מגרש ± 0.00 חניות וכ"י 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- 20% 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 הטבעית שמסביב לקומת הכניסה . באזור יציאת חרום מהממ"ד (בלבד) גובה הכניסה יכול להיות 1.2 מ' מעל פני קרקע .
- 3 . הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך הדירה עצמה ולא מחדר מדרגות נוסף .
- 4 . לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו .

13. 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
(האור, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות
של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד 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 יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :

2. ניקוז ותיעול :

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית תוך 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. גזר בועדת הביוב המחוזית ובעדה המחוזית לתכנון ובניה
והבטחת חיבור מבני המגורים למערכת הביוב המרכזית.
- ב. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי
לטיפול בשפכים.
- ג. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד לאיכות
הסביבה. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים
מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל

4. היתר בניה :

- א. ינתן בכפוף לאישור תכנית למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.
- ב. איכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר (טופס 4) מותנה בביצוע המתקן לטיפול
בשפכים כנ"ל, הפעלתו וחיבורם אליו.

5. פסולת :

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היוצרות 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.

6. רעש :

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

7. איכות אויר :

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

8. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות :

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/ או לדעת הצשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

14. שימושים מותרים :

אזור מגורים א'. מגורים בלבד.

יח' דיור אחת לכל מגרש ע"פ זכויות הבניה המפורטות בטבלה.

15. מתן תוקף :

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

16. לוח זמירות והוראות בניה :

שטח האזור	שטח בתכנית (מ"ר)	גודל מגרש מינמלי (מ"ר)	מספר מבנים במגרש	תכנית (כולל שטחי שרות ב- %)
מגורים א' חד-משפחתי	6220	450	1	30%
צביר פתוח	130	-	-	-

זכויות בניה														
שטח האזור	על קרקעי		תחת קרקעי		סוג		מס' קומות	גובה (מ')	קריבין					
	עקרי	שרות	עקרי	שרות	עיקרי	שרות			שטח עיקרי			מבנה עזר		
									ק	צ	א	ק	צ	א
מגורים א'	193 מ"ר	סמ"ד - 7.0 מ"ר תכנית - 6.0 מ"ר	-	מחסן - 14.0 מ"ר חניה - 15.0 מ"ר	193 מ"ר	42 מ"ר	+2 מרתף	9.0	5.0 מ'	3.5 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'	3.5 מ'	3.5 מ'
צביר פתוח														
כל בניה אסורה למעט מתקנים המשרתים את האזור באישור ועדה המקומית														

כל בניה אסורה למעט מתקנים המשרתים את האזור באישור התעדה המקומית

הערות :

1. החניה בהתאם לתקנון התכנון והבניה שיחיה בתוקף בעת מתן ההיתר .
לכל מגרש יהיו 2 חניות בתחום המגרש .

2. לא תותר בנית קומת עמודים .

טבלת שטחים

יעוד	מ.ס. מגרש	שטח בדונם
שטח ציבורי פתוח	450	0.13
סה"כ שטח ציבורי פתוח		0.13
דרך חדשה / מוצעת	515	0.32
	516	0.34
	517	0.59
סה"כ דרך חדשה / מוצעת		1.25
דרך קיימת / מאושרת	518	2.31
סה"כ דרך קיימת / מאושרת		2.31
אזור מגורים א'	245	0.56
	246	0.53
	247	0.51
	248	0.5
	249	0.51
	250	0.51
	251	0.51
	252	0.51
	253	0.52
	254	0.54
	255	0.52
	256	0.5
סה"כ אזור מגורים א'		6.22
סה"כ שטח התכנית		9.91

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק
התכנון והבניה כתנאי למתן היתרי בניה .

18. היטל השבחה:

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 .

10 שנים מיום אישור התכנית .

20. זמן ביצוע :

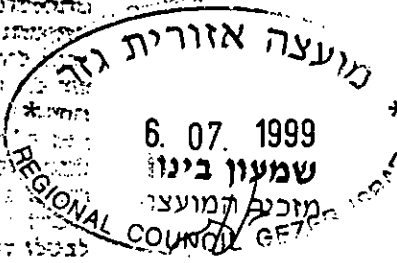
21. חתימות :

16 יולי 1999

התכנית להקמת מתחם מגורים, מס' תכ. 188/99, המיועד לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

מנהל סקרקע ישרא



מפד-שמואל
עב עובדים של העובד הצעיר
להחלפת שמואל בע"מ
570897639

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתמנן

חתימת היוזם

תאריך: ____ / ____ / ____