

10

4-11059

ועדה מקומית לנדום

13-10-1999

נתקבל

ע"י

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס. 15/618/54

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.2.99 לאשר את התכנית

נ"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים

מינהל מחוז מרכז-רמלה

27-10-1999

נתקבל

תיק מס'

מרחב תכנון מקומי - "ל ר ד י ס"

תכנית שניר מתאר גז / 15/618

שניר לתכנית מפורטת משמ/54/ (ג ד)

ת ק נ ר ת ה ת כ נ י ת

מ ר ש ב ב נ י ע ט ר ו ת

**5 תקנבניע

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לוי"ס"

תכנית כסמכות הוועדה המחוזית מס' 15/618/54

אשר הוועדה המקומית בישיבתה מס' 93102

נויים 2.2.99 החליטה להמליץ:

להפקידה

לדחותה

להפקידה נתנאים

מאי יתק

מנהל הועדה תאריך 2.11.99 יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי - ל ו ד י ם
תכנית שנוי מתאר גז/ 15/618
שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/54 (גז)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' גז/ 15/618 שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/54 (גז) (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב. (להלן הוראות לתכנית).
- ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן - התשריט).
3. מקום: מחוז המרכז
נפה רמלה
מקום מושב בני עטרות (מודיעים).
גושים חלקות
גוש ארעי
7157 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 17, 18, 19, 27 (בחלקם)
4. גבולות התכנית כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התכנית : 25,089 דונם
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
7. יוזם התכנית: ועד המושב בני עטרות.
8. מגיש התכנית: ועד המושב בני עטרות
9. עורך התכנית: דר' יגאל ברזילי-מתכנן ערים- א.א.א.י
דיגל (96) אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ת.ד. 84 הרצליה, 46000 טל- 09-9550514 פ- 09-9575897
10. יחס לתכניות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת משמ/54 (גז) אחרות במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת משמ/54 (גז) תכרענה הוראות תכנית זו.
- על תכנית זו חלות הוראות תכנית תמ"א 2/4. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית המתאר הארצית- תחולנה הוראות תמ"א 2/4.
11. מטרת התכנית: הקמת איזור מגורים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה לרבות:
(א) שינוי מאזור חקלאי לאיזור מגורים א', בניית 26 יח"ד.
(ב) שינוי מאיזור חקלאי לש.צ.פ.
(ג) שינוי איזור חקלאי לדרכים.
12. תכליות ושימושים איזור מגורים א (מסומן בתשריט בצבע כתום)
(א) באיזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.
(ב) לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים.

(ג) שטחי שרות: לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים. למעט סככה לחניה אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה עפ"י דגמים מאושרים ע"י היוזם והועדה המקומית - במידות: 3.0X5.0 מ' לרכב אחד או 5.0X6.0 מ' לשני רכבים ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובגג משופע עד 2.4 מ'. תותר בנית הסככה עד קו בנין 0.0 קדמי וצדדי בתנאי של הבטחת שדה ראייה ברחוב, (עפ"י דרישות מהנדס הכבישים).
תותר בנית מרתף עפ"י הזכויות בטבלה סעיף 13, שגובהו לא יותר מ- 2.20 מ' ושתקרתו לא בולטת יותר מ- 0.70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים.

(ד) גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.
- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל-7,5 מ'.
- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע: עד ל-8.5 מ'.
- הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

(ה) שונות: מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון היוזם והועדה המקומית. בגגות הרעפים יונחו הקולטים במישור הגג והדודים יותקנו בחלל הגג.

- תותר הקמת מתקנים לצורך שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב, או המעבר הציבורי.
- תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה מוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. מסתור הכביסה לא יחרוג מזכויות הבניה ע"פ סעיף 13.

(ו) פיתוח במגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתכים לאורך ולרוחב המגרש בק.מ. 1:100.

(ז) גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 0.9 מ' הגדר בין המגרשים הסמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל עד 1.80 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

13. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה

תכסית	קווי בנין ק' צ' א'	מס' קומ' קומ'	שטחי בניה עיקרי שרות			מגרש מלני'	יעוד	מגרש מס
עד 40%	5 מ' 4 מ' 5 מ' (2) בחניה בקו בנין (0) תאסר פתיחת השער לכוון המדרכה.	2 +מרתף	עד 30 מ"ר חניה. מחסן עד 6 מ"ר	עד 150 מ"ר בקומה סה"כ 200 מ"ר בשתי קומ'	מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין	כ- 500 מ"ר	מגורים א'	101-126
			—	30 מר (1)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין			
תאסר כל בניה	לגינון, מתקני משחקים, מעבר ניקוז ביוב חשמל				1102 מ"ר 4598 מ"ר	ש.צ.פ. (3) ש.פ.פ.		131,132 134,136 137
תאסר כל בניה	למעבר רגלי ניקוז ביוב מים חשמל				100 מ"ר	שביל (3)		142
תאסר כל בניה	שימש דרך משולבת לרכב				55 מ"ר	שביל מעבר (3)		151

- (1) ניתן להשתמש במרתף כשטח שרות וזאת במקום שטחי השרות שמעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. השטח במרתף שימש כשטחי שרות יחושב לשטח שרות והשאר יחושב כשטח עיקרי.
- (2) חניה: יש להקצות בתחום כל מגרש שני מקומות חניה. בחניה בקו בנין "0" תאסר פתיחת השער לכביש.
- (3) מעברי הניקוז הביוב והחשמל יהיו תת קרקעיים בלבד.

14. ניקוז ותיעול השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- שפכים
- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול איזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזיקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- ה. היתרי בניה, יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל, ואישורה ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

- היתרי בניה: תנאי למתן היתרי בניה ע"י הועדה המקומית:
1. שפכים: מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו
2. תחנת טרנספורמציה: הפקדת תכנית גז/618/17 א'

פסולת 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לעצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

15. תכנית בינוי ופתוח
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית בינוי ופתוח לאותו השטח אשר תוכנן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

- א. פתרון דרכים ותשתיות, כולל גז, מים, חשמל, ביוב, תיעול (ניקוז) ותקשורת.
ב. פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגבות. חומרי הגימור על פי שיקול דעת מהנדס הועדה.
ג. פתוח מדרכה, שצ"פ ושבילים.
ד. פתוח גנני לרבות מערכת השקיה, שתילה ונטיעות.
ה. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי תאורה ושילוט.
ו. פרטי גדרות וקירות תומכים.
ז. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
ח. קביעת 0.00 (+ -).

16. הגבלות בטיחות של נתב"ג

על תחום התכנית חלות הגבלות גובה הנובעות מקיומו של נתב"ג.
גובה המבנים לא יעלה על הגובה, המתקבל ממישורי הגבלות הבניה, לגובה בתשריט מס' 2 של תמ"א 2/4.
איך להקים מתקנים ועמודי תאורה, שגובהם עולה על 20 מ' מעל הקרקע, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

17. תקשורת
השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית ולפי תיאום ואישור מוסדות התכנון מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם הועדה המקומית.

18. הפקעה לצרכי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק ציבור התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 א', ב'.

19. תאריכים ושלבי התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
ביצוע :

20. היטל השבחה : היטל השבחה בהתאם לחוק.

אישורים

חתימות :

מני עטרות	:	המגיש
מושב עובדים להתיישבות חקלאית	:	הרוזם
שיתופית ע"מ	:	בעל הקרקע
	:	עורך התכנית
23.9.99	:	תאריך

ד"ר יואל ברזילי - מתכנן ערים, א.א.א.י.
דינול (96) אודינוליס ומתכנן ערים בע"מ
ת.ד. 84 הרצליה מיקוד 46000
טל - 09-9550514, פקס 09-9575897

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

משרד האדריכלות
מחוז תל אביב

משרד האדריכלות
מחוז תל אביב

משרד האדריכלות
מחוז תל אביב

משרד האדריכלות
מחוז תל אביב

משרד האדריכלות
מחוז תל אביב