

EMAYAL9A1.doc:

1. נתונים והגדרות.

1.1. מחוז: המרכז.

1.2. מרחב תכנון: לודים.

1.3. נפה: רמלה.

1.4. תחום שיפוט: מועצה אזורית גזר.

1.5. המקום: מושב משמר אילון.

1.6. שם ומספר התכנית: תכנית מפורטת גז/11/22/א'

1.7. שינוי לתכנית:

א. תכנית מפורטת גז/1/22.

ב. ותכנית מפורטת מש"מ 121/12/גז).

1.8. חלות: שטח מותחם בקו כחול בתשריט גז/11/22/א' הוא בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.9. שטח התכנית: 85.37 דונם.

1.10. מספר המגרשים: מוצעים 84 מגרשי מגורים.

1.11. גושים וחלקות (חלוקה חדשה):

א. גוש: 5434. חלקי חלקות: 19; 53; 54; 65.

1.12. גושים וחלקות (חלוקה ישנה):

א. גוש: 4165. חלקי חלקות: 8 חלקי חלקה; 11-13.

ב. גוש: 4161. חלקי חלקות: 24.

1.13. היזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה לודים, ועד מושב משמר אילון.

1.14. המגיש: ועד מושב משמר אילון.

1.15. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז דרך פ"ת 88 תל-אביב.

1.16. המתכנן: אדריכלית שושנה מלמן מס. רישוי 3324, אלקלעי 12 רחובות.

1.17. המודד: מדידת השטח ותשריט המדידה ע"י מודד מוסמך. מרדכי מרקסון, בן-יהודה 2 ירושלים, אורן פוקס לדין אפשטיין 10 רחובות.

1.18. מסמכי התכנית: (המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו)

א. חוברת הוראות בת 7 עמודים.

ב. תשריט.

ג. 1. תוכנית בינוי ופיתוח מחייבת הכוללת, 2. הוראות ותשריטים, 3. חתכים.

ד. תסקיר השפעה על הסביבה.

ה. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.19. עדיפות מסמכים

א. ההוראות הן הקובעות במידה ויש סתירה בינן לבין התשריט.

ב. התשריט וההוראות קובעים במידה ויש סתירה בינם לבין הנספחים.

ג. הטבלה בהוראות קובעת במידה ויש סתירה בינה לבין חוברת הוראות ונספחים.

ד. הוראות הבנייה של תוכנית זו הן הקובעות במידה ויש סתירה עם ההוראות של תכנית גז/1/22 שתכנית זו חלה בשטחה.

1.20. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד מאזור למבני משק ציבורי, מקרקע חקלאית ומכביש, לאזור

מגורים א', מבני ציבור, שפ"פ, ייעוד וכבישים.

ב. חוספת 84 מגרשים למגורים א' צמודי קרקע.

ג. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

ד. קביעת זכויות בניה והוראות להוצאת היתרים.

2. פירוט תכליות

2.1. אזור בניני ציבור:

מיועד למבנים: לגני ילדים, לבריאות, בניני דת, ויהיו במבנים נפרדים או במבנים רב תכליתיים, ומתקנים הנדסיים.

2.2. אזור פרטי פתוח:

מיועד לנטיעות, מתקני נופש וספורט, מתקנים הנדסיים, שבילים, ומעבירים ציבוריים וניקוח. תכנית הפיתוח תוגש לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.

2.3. אזור דרכים:

דרכים וחניות ציבורית, מעברים ציבוריים לרכב ולהלכי רגל.

2.4. אזור מגורים א':

אזור למגרשי מגורים וחנייה ליחידות צמודות קרקע, לפי טבלאות זכויות בניה.

2.5. אזור ייעור:

ייעודו ייעור, מתקני ספורט ומתקנים הנדסיים.

3. רישום:

3.1. אזור בניני ציבור, אזור ייעור, דרכים, ירשמו על שם המועצה האזורית.

3.2. אזור פרטי פתוח ירשמו על שם ועד המושב.

4. הנחיות להיתרי בניה לאזור מגורים א'

4.1. גודל המגרש:

גודל מזערי (מינימלי) 450 מ'.

4.2. קומת עמודים:

א. הגובה לא יעלה על 2.20 מ'. במקרה של אילוצים טופוגרפיים תותר בבניה מעל 2.20 מ'.
ב. אישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
ב. יותר ממ"ד בקומת עמודים.

4.3. מרתף:

א. גודל המרתף לא יחרוג מהיקף (קונטור) הבניין, שטחו עד 60 מ"ד. בשימושים כחוק, יחשבו כשטח שירות, היתרה תחשב כשטח עיקרי.
ב. יאוסר גובה חלונות מרבי של עד 60 ס"מ מתחתית התקרה.
ג. יאוסר קיר אחד עד שני קירות חשופים עקב אילוצים טופוגרפיים. רק באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
ד. לא יותרו במגרש מבני עזר נוספים.

4.4. ממ"ד/מקלט:

יותר בקומות המבנה, במרתף וקומת עמודים לפי דרישת פיקוד העורף.

4.5. רחבת כניסה:

מקורה בשטח של 6 מ"ר תהיה במניין שטח השירות במבנה.

4.6. חניה:

תותר חניה מקורה לשתי מכוניות בשטח של 30 מ"ר.

4.7. גדר:

גובה גדר בנויה בחזית לא יותר מעל 1.20 מ' מעל לגובה זה לפי החלטת הועדה המקומית. לא תותר גדר תיל דוקרני.

4.8. דודי שמש:

א. בגגות משופעים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, דוד המים ימוקם בחלל הגג. אם שיפוע הגג אינו תואם את כיוון השמש תאושר התקנה אחרת לפי החלטת הועדה המקומית.
ב. בגגות שטוחים צריך מסתור לקולטים ולדוד.

4.9. מכלי גז ודלק:

במידה והצבתם תהיה בחזית יש להסתירם. התקנה תת קרקעית תעשה לפי הוראות הבטיחות, בהנחיית הועדה המקומית.

10. 4. אנטנות וארובות:

תורשה אנטנה אחת בכל בנין. ארובות תשולבנה בבניין באישור הועדה המקומית. גובה הארובה יקבע ע"י הועדה המקומית כך שתימנע הפרעה לשכנים.

11. 4. היטל השבחה

יוטל, ויגבה כחוק.

5. תשתיות

5.1. ניקוח ותיעול:

- א. אמצעים קיימים או מוצעים להגנה בפני שטפונות יסומנו בתכנית ע"פ הנחיות רשות הניקוח.
- ב. הניקוח יוסדר בתעלות סגורות או בתעלות פתוחות לצידי הדרכים לפי דרישות הועדה המקומית בתאום עם רשות הניקוח.
- ג. כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרון ניקוח אשר ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים.

5.2. אספקת מים:

לא יוצא היתר בנייה ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

5.3. שפכים:

- א. תנאי למתן היתרי בניה: תחילת ביצוע מערכת איסוף השפכים לפי תכנית הביוב המאושרת ליישוב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי. תכנית הביוב תאושר ע"י משרד הבריאות, איכות הסביבה ולפי הנחיות הועדה המקומית.
- ג. טופס 4 יוצא לאחר ביצוע תכנית הביוב.
- ד. תנאי לאכלוס שייכלל בהיתר: חיבור בפועל של הישוב למערכת הטיפול בשפכים.
- ה. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו'. אל הקרקע, מערות ניקוח או מי תהום.

5.4. טיפול בשפכים:

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

5.5. חשמל:

התקנת קווי החשמל תת קרקעיים בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית וחב' החשמל.

5.6. טלפון:

התקנת קווי טלפון תת קרקעיים בתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית.

5.7. כבלים:

התקנת רשת כבלים תהיה תת קרקעית.

5.8. עתיקות

כל הפעילויות בשטח התכנית תהינה כפופות להוראות חוק העתיקות משנת התשל"ח 1978.

6. איכות הסביבה, תברואה:

6.1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

6.2. מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או מקור אנרגיה עלול לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או להוות מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ - "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

6.3. סילוק אשפה:

מתקני איסוף אשפה ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לאיסוף אשפה אזורי, לפי קביעת הראשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר לפי החוק. סילוק אשפה יעשה לפי הנחיות משרד הבריאות ופסדים לפי משרד החקלאות.

7. עיצוב ארכיטקטוני

- א. המתקנים על הגג ישתלבו בצורה החיצונית של המבנה ובאישור הועדה המקומית.
- ב. מתקנים לתליית כביסה לא יוצבו בחזית המבנה.
- ג. גדר תעוצב בחומרים המתאימים לנוף, בעיצוב אחיד לרחוב כולו גובה מרבי עד 0.9 מ' של קיר מלא. מעל גובה זה עד 1.2 מ' תוספת מחומרים כגון: סורג ברזל, עץ ופלסטיק.
- ד. קירות תמך יעוצבו בחומרים המתאימים לסביבה. קירות תמך יבנו בתחום המגרש טרם התחלת בניית המבנים, בגובה מרבי של 2 מ', מפני השטח הקרקע בתוך המגרש. המעל גובה זה תיזרש מדרגה או בליטה מעוצבת.
- ו. שלוט ותאורה יעוצבו לפי תכנית פתוח.
- ז. במגרשים פינתיים בצמתים יש לדאוג לכך ששדה הראיה לא יפגע ע"י גדר קיר תמך, תוך התחשבות במיקום המבנה וצמחיה.

8. תכנית ופיתוח:

- 8.1. תוכנית פתוח תנאי להוצאת היתר בנייה, ותוגש לאישור הועדה המקומית, לרבות תכנית פתוח בסיסי של המגרש על רקע מפה טופוגרפית בק.מ. 1:250. תכנית זו תכלול: כבישים, ניקוז תיעול, מתקנים הנדסיים וכל התשתיות, קירות תמך, גדרות, הוראות פירוט לחומרי הגמר, מיקום תאי חשמל ותקשורת, חניות, שילוט, חיבור מים וביוב, אשפה ושפכים.
- 8.2. גובה 0.0 של המגרש יקבע ברמת התכנון המפורט.

8.3. תכנית פיתוח נופי:

- א. התרי בניה יוצאו בהתאם לנספח בנוי ופתוח מחייב.
 - ב. בכל שבילי הניקוז יכללו נטיעות בהתאם לנספח הבנוי ופתוח.
 - ג. שיקום החורבים יהי בתחום שטחי השפ"פ על פי הנחיות המפורטות בנספח הבנוי והפתוח בהוראות לתכנית בינוי ופיתוח.
 - ד. הגורם האחראי יהיה ועד המושב והמועצה האזורית גזר.
 - ה. הנחיות לשימור עצים בהתאם לנספח הבנוי ופתוח.
- 8.4. עבודות עפר:

- א. התכנית תכלול חציבה ומילוי, פילוס השטח וקירות תומכים.
 - ב. פינוי שפכי עפר לאתר מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 8.5. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מהחלת התכנית.

לוח זכויות והוראות בנייה

תכנית		מס' מבנים במגרש	גודל המגרש		שטח האזור בתכנית	יעוד האזור
%	מ"ר		מ"ר	מ"ר		
-	150 כולל שרות	1	לפי * התשריט	450	42.47	מגורים א'
40% כולל שירות		לפי תכנית פתוח	לפי התשריט	1.21		מבני ציבור
		לפי תכנית פתוח	לפי התשריט	12.88		פרטי פתוח
		לפי תכנית נופית	לפי התשריט	7.87		ייעוד

לוח זכויות והוראות בניה המשך

זכויות בניה									
קווי בנין			גובה	מס' קומות	סה"כ מ"ר		תת קרקעי מ"ר		על קרקע מ"ר
אחורי	צדד	קדמי			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
4 (3)	7.1 (3)	5	גג משופע 9 מ' עד הרכס. גג שטוח 7.5 מ' כולל מעקה. חדר יציאה לגג עד 2.50 מ'.	2 + קומת עמודים + מרתף	30 במבנה 30 חניה	220	מרתף (1) 60	30 חניה (2)	150 בקומה אחת 220 בשתי קומות
4 (3)	4 (3)	5	גג משופע 12.5 מ' עד הרכס. גג שטוח 11.5 מ' כולל מעקה. חדר יציאה לגג עד 2.50 מ'.	3 קומות + מרתף	695	1224	480	216	1224
5	5	לפי תשריט							
5	5	לפי תשריט							
		לפי תשריט							

הערה: מספרים שבסוגריים מציינים מס' הסעיף בהערות.
הערות ללוח זכויות בניה

- (1) ממ"ד וחניה במרתף יאושרו כשטחי שרות על-ידי הועדה המקומית.
- (2) חניה תותר מתחת המבנה לפי אילוצים טופוגרפיים. שטחי חניה לא נכללו בשטח המרבי של המבנה. קו בנין צדדי של חניה מקורה יהיה 0, בתנאי שניקוז הגגות יהיה בכוון מגרש המבקש. קו בנין קדמי של חניה מקורה יהיה 0. במידה והשער נפתח החוצה יהיה קו בנין הקדמי 1.5.
- (3) קווי בנין צדדיים 1 מ' בצד אחד ו 7 מ' בשני, תוך כדי שמירה על מרחק של 8 מ' לפחות בין מבנים במגרשים סמוכים, פרט למגרשים: 239-245, 272, 278-280 במגרשים שלא ניתן לשמור על תנאים אלו (לפי החלטת ועדת בניה מקומית) קווי הבנין הצדדיים יהיו 4 מ'.

מרחב תכנון מקומי - לודים

תכנית מפורטת גז/11/22/א'
שינוי לתכנית מפורטת גז/1/22
שינוי לתכנית מפורטת מש"מ/121/גז).

תכנון מגרשים למגורים.

תאריך: 5.5.95

חתימת המתכנן: *[Signature]*
76304 רחובות
08-9475570

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המקומית: חתימת הועדה המחוזית:

[illegible]

מינהל מקרקעי ישראל
תחנת תמר

1999 10X 14