

4013344

גזרתקנון 4.

נבדק וניתן ~~להכשיר~~ לאשר

17.7.99 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

27.12.99

תאריך

מתכנן המחוז

מחוז המרכז

הועדה לבנייה למגורים.
חוק הליכי התכנון - הוראת השעה תש"ן 1990.

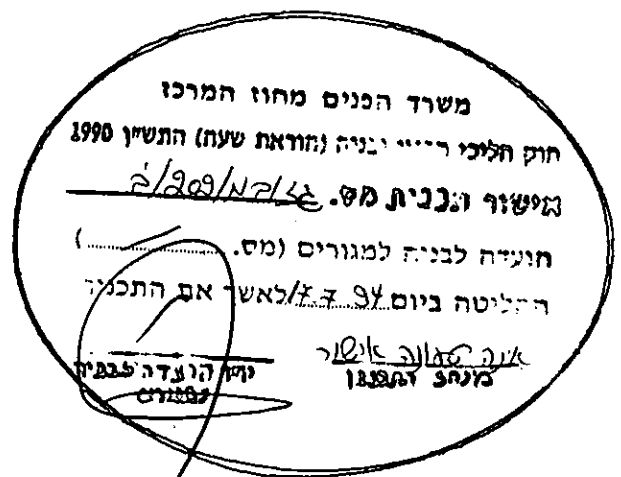
מרחב תכנון מקומי "לודי"ם

תכנית שינוי מתאר גז/במ/202/1

מ.א. גזר

כפר שמואל

ישרש



אדר תשנ"ד

23.3.94

מחוז המרכז

חוק הליכי התכנון הבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/202/ב'

23.3.94

מקום : כפר שמואל, ישרש.

מועצה אזורית: גזר.

נפה : רמלה.

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר גז/במ/202/ב'".

2. מסמכי התכנית: התשריטים המצורפים לתכנית זו והמהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. תשריט כללי 1:10.000.

ב. 2 תשריטים נספחים לכל אחד מהישובים :

נספח א' - כפר שמואל - גז/8/3 בקנ"מ 1:2500

נספח ב' - ישרש - גז/19/6 בקנ"מ 1:1250

תקנון ב-16 עמודים.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכניות.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט.

4. שטח התכנית: כפר שמואל כ- 45.584 ד', ישרש כ- 92 ד' ,

סה"כ שטח כל התכנית 137.584 ד'.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים.

6. גושים/חלקות: כפר שמואל: גושים: 4636, ח"ח 32-38, 40, 44-48
 4638, ח"ח 40, 43-50, 53
 4640, ח"ח 23-25, 27, 79, 80, 84-88,
 13-15, 17-21
 4641, ח"ח 59, 60, 86, 102, 103.

ישרש : גושים: 4363, ח"ח 3, 4, 20.
 4359, ח"ח 16.
 4365, ח"ח 15, 1, 2, 3, 6, 17, 20,
 4366, ח"ח 6, 7, 14, 15, 16.

7. היוזם/המבצע: מ.א. גזר / ועדי המושבים כפר שמואל וישרש.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית: ארכי' י. אבקסיס - מתכנן ערים. רח' כצנלסון 29 רמה"ש.
 טל. 03-5492417.

10. מטרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. לפי פרק ג' סימן ז'
 לחוק.

2. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח בניני ציבור לאזור
 מגורים בישרש.

3. כפר שמואל: ביטול מגרשים לבעלי מקצוע מס' 86, 87,
 32-29, 61, 97, 95, 91.

שינוי יעוד ממגורים לבעלי מקצוע
 למגורים.

4. התויה ויעוד שטחים לדרכים חדשות.

5. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

6. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.

7. קביעת תנאים לביצוע התכנית.

11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת לשובים

השונים לפי מיקומם : א'. כפר שמואל - משמ/גז/3/8

ב'. ישרש - ת.מ. 6/19

במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית

לתכנית זו, קובעת תכנית זו.

12. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור

בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח

1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו

ע"ש מ.א.גזר.

13. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

14. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מיום אישורה.

כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

א. ביצוע 100% תשתיות.

ב. ביצוע של 20% משלדי בנייני המגורים.

ג. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.

15. הוראות להיתרי בניה:

תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה אישר

תכנית פיתוח לשוב עפ"י תכנית זו.

תכנית הפיתוח כוללת: גישות, שטח חניה, גדרות,

קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון

חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע

מפה טופוגרפית.

16. הוראות בנושא איכות הסביבה

א.1. שימושים מותרים

בתחום התכניות 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 (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים 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 יחויבו 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. ביוב

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לחקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. טופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

4. היתר בניה

ינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

5. פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות 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 פסולת המוסדר כדין.

ג. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

ד. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

6. רעש

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

7. איכות אויר

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגים 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 המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

17. שימושים מותרים: לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

18. נספח אקוסטי: למושב ישרש בלבד.
הבניה תותר לפי הנספח האקוסטי המצורף לרמה של 30- תח"ר.

19. ישום סעיף 5.3 של תכנית ארצית תמ"א 31

עבור מושב ישרש: בישוב כיום מתגוררים כ- 441 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות לכ-672.
עבור מושב כפר שמואל: בישוב כיום מתגוררים כ- 366 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות לכ-475.

בתחום המועצה האזורית מתגוררים כ- 13,000 נפשות.
ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא, במושב ישרש כ- 52% ביחס לישוב וכ- 1.7% ביחס למועצה האזורית.
במושב כפר שמואל ההשפעה על גודל האוכלוסיה היא כ- 30% ביחס לישוב וכ- 0.8% ביחס למועצה האזורית.

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה בעקבות התכנית המוצעת לשני המושבים היא כ- 2.6% ביחס למועצה האזורית.

20. הוראות התכנית וזכויות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.
כמפורט להלן:

טבלת סיכום זכויות בנייה

הישוב	יעוד קרקע	סה"כ מגרשים בהשריט	סימון	מקס' יח' למגרש	גודל מגרש כ-	שטח בניה מקסימ' לכל יחידה	מספר קומות	קו' בנייה	במ' צדדי אחור
כפר שמואל מגורים	34	כחוס	1	500 מ"ר	120 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשתי קומות	2	5	3	5
ישרש מגורים	72	כחוס	1	500 מ"ר	120 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשתי קומות	2	5	3	5
כל הישובים שטח ציבורי פתוח	יורק	-	-	-	כל בניה אסורה פרט למתקני ספורט שאינם מבנים, מתקנים הנדסיים ומקלטים לפי חכנית בינוי באישור המקומית. מבני ספורט ובדיכוח שחיה-לפי חכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.				
כל הישובים פרטי פתוח	יורק	-	-	-	כל בניה אסורה				
כל הישובים שטח לבניני ציבור	חוס מותחם חוס	-	-	-	בהחאם לחכנית בינוי באישור המקומית				

מס' יחיד - בכפר שמואל : 34

בישרש : 72

סה"כ 106 יחיד

הערות:

1. התניה לפי חקן כתחום המגרשים.

2. זכויות הבניה לעיל הינן מירכיות וכוללות את מבני העזר. בנוסף לנ"ל חותר בנית חניה עד 15.0 מ"ר. לא חותר בנית ק. שמודים.

3. הבניה כולל המגורים, לפי חכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור המקומית.

4. קו בנין למבני עזר:

צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
קדמי - 2.0 מ' לחניה. 5 מ' למבני עזר נוספים.
אחורי - 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.

ישרש

תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגילים לדעש

1. כללי

ההנחיות האקוסטיות לבנית בניני מגורים ומוסדות ציבור רגילים לדעש מטרתן להבטיח תנאים אקוסטיים סבירים בתוך המבנה כאשר חלונותיו סגורים.

חופש הבחירה בין תנאי שקט יחסיים ומגורים עם חלונות סגורים לבין מגורים עם חלונות פתוחים נתון בידי הפרט. אך יש להדגיש כי בתכנון נכון ניתן להבטיח הן תנאי איורור סבירים והן תנאי שקט יחסיים.

תכנית הבניה תכלול אמצעים אקוסטיים אשר יבטיחו הפחתת רעש בשיעורים המפורטים בטבלה מס' 1. תנאי זה הינו תנאי הכרחי לאישורה של התכנית על ידי מוסדות התכנון. על המתכנן ללוות את תכניתו בנספח אקוסטי אשר יפרט את האמצעים האקוסטיים להשגת הפסדי העברה אקוסטית בשיעורים הנדרשים, או לחילופין לכלול בתכניתו את הדרישות המפורטות בתדריך זה.

יש להדגיש מספר נקודות :

1) איכות הביצוע והבניה משפיעה רבות על שיעור הפסד העברה האקוסטית של המבנה. איכות הביצוע והבניה בדמה נמוכה או בינונית תקטין במידה רבה את דרגת הבידוד האקוסטי של המבנה והדייר לא יהנה ממידת הפחתת הרעש התיאורטית, המתוכננת גם כאשר הפתחים סגורים.

על איכות הביצוע והבניה יש להקפיד ביחד באזורים החשופים לדמות רעש של 35 דב"ר ומעלה.

2) ניתן לשפר את התנאים האקוסטיים על ידי הגדלת הבליעה האקוסטית בחללים הפנימיים של המבנה ככל שהבליעה בתוך המבנה תהיה רבה יותר כן יובטחו תנאי שקט טובים יותר.

מומלץ על כן להגדיל את משטחי הבליעה. לדוגמא : שטיח מקיר לקיר עדיף על פני רצפת כלטות חשופה. (ראה מסמך עזר 2)

מסמך זה מכיל את הנספחים הבאים :

1) נספח ובו תדריך אקוסטי לבנית בניני מגורים ובניני ציבור רגילים לדעש אם המתכנן אינו נעזר ביעוץ אקוסטי.

2) מסמכי עזר המציגים ספקטרום רעש אופייני למטוס ומקדמי בליעה אופייניים בחדרי מגורים.