

1



מרחב תכנון מקומי לחים

תכנית מתאר מפורטת מס' גז / 314 / 21
 שינוי לתכנית: משמ / 134 / (גז) ולתכנית גז / 314 / 9
 איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ד'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' משמ / גז / 314 / 21 שינוי לתכנית: משמ / 134 / (גז) ולתכנית גז / 314 / 9 - להלן: **התכנית.**

2. תחולת התכנית: תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התסריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, וכולל את החלקות המצוינות בסעיף 3 להלן.

3. מקום התכנית: מחוז - המרכז
נפה - רמלה
מקום - מושב משמר השבעה

גוש : 6796
 חלקות : 61, 48
 חלקי חלקות : 35, 36, 59

גוש : 6797
 חלקות : 37, 28, 27
 חלקי חלקות : 73, 70

4. מסמכי התכנית : מסמכי התכנית כוללים:
 א. דפי הוראות בכתב, להלן **התקנון** - (6 עמ').
 ב. תסריט בקנה מידה 1:1250, להלן **התסריט**.
 ג. נספח תנועה מחייב.
 ד. נספח ניקוז מנחה.
 ה. נספח אקוסטי מנחה.

5. שטח התכנית : 91.690 מ"ר. מס' יחיד - 82

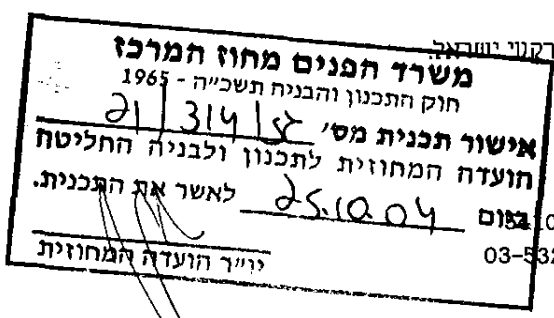
6. בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל.

7. יחם התכנית : אגודה שיתופית משמר השבעה

8. עורכי התכנית : שלמה ובת שבע רונן, אדריכלים
 ת.ד. 47 גבעת שמואל, מיקוד 00
 טל.: 03-5324876 פקס: 03-5321952

9. מטרת התכנית :

- א. איחוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סעיף ד' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי יעוד משטח למבני ציבור, חקלאי, נחלה - לשטח למגורים, שצ"פ, דרכים, דרכים משולבות ומבני ציבור.
- ג. קביעת אזורי בניה, זכויות בניה והוראות בניה להוצאת היתרי בניה.



10. אזורי בניה :

א. אזור מגורים א' - תכליות מותרות: בתים חד-משפחתיים או דו-משפחתיים ב- 2 מגרשים צמודים, בני קומה אחת או שתיים למגורים.

ב. שטח ציבורי פתוח - תכליות מותרות: גינות, שבילים, רחבות מרוצפות, פינות משחקים ומתקני נוי ונופש.

ג. רחוב משולב - תכליות מותרות: שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינות, פינות מנוחה ונוי וכן כניסה לחצרות.

ד. שטח למבני ציבור - חלקה מס' 37 תכליות מותרות: עפי' התכנית המאושרת גז / 314 / 9.

ה. שטח למבני משק ומשקי ציבור - חלקה מס' 48 תכליות מותרות: - עפי' התכנית המאושרת גז / 314 / 9.

1.1. טבלת אוריים והוראות כעיה :

אזור	הסיכון בתסריט	שטח עיקרי מקסימלי		שטח שורות מקסימלי		מס' קומות	גובה מ'	תכניה פניה אחר - משטח המגרש	סה"כ שטח בניה (עיקרי + שורות)	קווי בנין			אזור
		על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי					קוד	צד	אח	
מגורים א' מגרשים: 350-366 (71 מ') 367-371 (5 מ') 372-419 (מ48) 420-431 (12 מ')	כתום	על קרקעי	- (1)	140 מ"ר בקומה אחת 220 מ"ר בשתי קומות	45 מ"ר (2)	60 מ"ר (1)	9 קומי + 2 מרתף	20	185 מ"ר בקומה אחת, 265 מ"ר ב-2 קומות	5	3	אח	מגורים א' מגרשים: 350-366 (71 מ') 367-371 (5 מ') 372-419 (מ48) 420-431 (12 מ')
		על קרקעי	40% בקומה	-	10%	10%	2 קומות	20	100%	5	4	אח	
שטח למכיר	זווים תחום זווים												
צירוב תקנה 37													
ש.צ.פ.	ירוק												

עפי' תכליות האזור כמפורט בטעיף 10 לעיל

הערות:

1. הכניסה למרתף מתוך המבנה. ניתן לרכז במרתף את שטחי השרות האות במקום קומת קרקע - פרט לחניה. במקרה של שטח שרות - לא ישלה גובה המרתף על 2.20 מ'.
2. שטחי השרות כוללים : מחסן, מסיד, חניה מקורה.

12. הערות לסבלת זכויות בניה :

- א. גובה בנין מרבי ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד למפלס רכס הגג.
 ב. תותר בניה עם קיר משותף על שני מגרשים סמוכים, בהסכמה הודית של בעלי המגרשים, וזאת על גבול מגרש אחד בלבד. (בית יז - משפחתי).
 ג. שטחי השרות יכללו שימושים כחוק וייחושבו כשטח שרות, היתרה - כשטח עיקרי.
 ד. שטח המרתף יהיה כשטח קומת הקרקע מעליו. פני תקרת המרתף לא יעלה על 0.60 מ' מפני הקרקע.

13. תנאים להיתר בניה :

- לא ינתן אישור בניה בכל מגרש או חלק ממנו אלא לאחר אישור הועדה המקומית את תכנית הפיתוח.
 תכנית הפיתוח תכלול: תשתיות תת קרקעיות לרבות קווי חשמל, מים, ביוב (ומשרד הבריאות), תיעול, תקשורת, תאורה ותכנית ניקוז מפורטת אשר תאושר ע"י רשות הניקוז ואגף לשימור קרקע במשרד החקלאות. כמו כן תכלול התכנית: מפלסי כניסה לבנינים, חומרי בניה, גבהי שבילים וככרות, מיקום קירות תומכים, איתור שירותים ציבוריים כגון אשפה, הנחיות לגבי גדרות וסככות חניה - חומר וצורה.
 תנאי להיתר בניה - חיבור בפועל של המושב למערכת ביוב אזורית.
 תנאי להיתר בניה עבור מגרשים 350 - 419 יהיה הקמת כיכר הנמצאת במרחק של 150 מ' לפחות מציר כביש 412.

14. עתיקות :

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
 ב. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
 ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
 ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

15. הפקעות :

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד : מקרקעי ישראל. יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה

16. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

17. הנחיות לעיצוב : א. לא תותר הקמת בנינים זמניים או יבילים כתחליף למבנה העיקרי.

ב. לא תותר הקמת מבנה על עמודים והמסדים בבנין יהיו סגורים בין

מפלט קומת הקרקע לבין הקרקע עצמה.

ג. קולטי שמש יותקנו על גג המבנה כשהם שכובים ומקבילים למשטח הגג.

מיכלי המים יוסתרו בתוך חלל גג הרעפים, או במקרה של גג שטוח –

– יוסתרו הקולטים ע"י בניה.

18. מניעת רעש : (ראה גם נספח אקוסטי מצורף)

א. ברצועת הש.צ.פ. הגובלת באזור המגורים ובכביש 412 תוקם סוללת עפר

בגובה 3 מ' באזור המגורים בלבד, על מנת להגן על השטח הפתוח וקומת הקרקע

ב. בניה אקוסטית במתחם החשוף לרעש מטוסים

תכנון מבני המגורים ומבני הציבור בהתאם למפורט במדריך לתכנון אקוסטי

בתמ"א 2/4.

ג. המיגונים האקוסטיים יוקמו טרם איכלוס הבתים.

ד. תנאי לאיכלוס – עריכת מדידות רעש ואישורם ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ה. הנחיות לתכנון השטח למבני ציבור במתחם חלקה מס' 37

1. מיקום שימושים רועשים יהיה רחוק ככל הניתן מאזור המגורים.

ברצועה הגובלת במגורים ימוקמו שימושים שקטים אשר יהיו חייג

בין השימושים הרועשים לבין אזור המגורים.

2. בגבול המתחם הציבורי, תשמר רצועת ש.צ.פ. אשר תחצוץ בין אזור

המגורים ואזור מבני הציבור.

3. תכנון בחי ספר ושימושים בעייתיים אחרים מבחינה אקוסטית, כמו

מרכז תרבות וכו', ילווה בנספח אקוסטי אשר יהווה חלק ממסמכי

ההיתר.

19. רעש מטוסים : מוצהר כי תוספת יחידות המגורים על פי תכנית גז/21/314 החשופות לרעש

המטוסים והשימושים בהם כפופים לזכותם של מפעילי שדה התעופה

לעבור ולטוס וכן להרשות לאחרים לעבור ולטוס מעל המקרקעין

שבתחום התכנית בכל גובה שהוא וכל מי שיתגורר או יתאכסן ביחידות

הדירור יהא מנוע מלהעלות כל טענה בגין רעש זה ו/או לתבוע הוצאות או

פיצויים בגין המטרד הנגרם ו/או עלול להיגרם כתוצאה ובמהלך תנועת

המטוסים ו/או פיצויים בגין ירידת הנכס.

20. ניקוח : א. לא יותר ניקוח מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב.

ב. צינורות ניקוח מי הגשמים של הגגות יכוונו אל שטחי הגינות.

ג. החנייה תהיה מאבנים משתלבות באופן שיאפשר חילחול מי הנגר.

21. חנייה : החנייה עפ"י תקן החנייה – 2 מקומות לכל יחיד בתחום המגרש.

22. תנועה : בצומת הראשונה – בכביש הכניסה למושב מדרך מס' 412 – הפניות תהיינה

ימינה בלבד.

23. רשתות ציבוריות : רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, ניקוח

– יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית והיו תת קרקעיות.

24. ביצוע התכנית : תכנית זו תבוצע בתוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

- תאריך:** נובמבר 1999
 עידכון א. : ינואר 2000
 עידכון ב. : אפריל 2001
 עידכון ג. : אוקטובר 2002
 עידכון ד. : פברואר 2003
 עידכון ה. - להפקדה : יוני 2003
 עידכון ו. - למתן תוקף : יולי 2003
 עידכון ז. - למתן תוקף עקב שינוי מפה.

חתימות :

חתימת יחם התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

חתימת המתכננים :



11-11-2004

שלמה ובה שבע ריון
 ארזיכלים

נספח לתכנית מתאר מפורטת מס' גז / 314 / 21

רשימת גושים וחלקות ישנים אשר כלולים בתחום התכנית

גוש : 6070

חלקי חלקות : 16,17,18,23,27,28,29,48,52,58

גוש : 6071

חלקי חלקות : 22,33

גוש : 6072

חלקי חלקות : 9,12,13,17,18

גוש : 6074

חלקי חלקות : 1,2,6

גוש : 6075

חלקי חלקות : 2