

מחוז מרכז - נפת רמלה
מרחב תכנון מקומי - "לודים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
5-12-2004
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
13-10-2004
נתקבל
תיק מס':

תכנית מפורטת מס' גז/20/2 א' קיבוץ נצר סרני

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/20/2

עדכון אחרון - 06 יולי 2004

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' גז/20/2 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.7.04 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

**מחוז מרכז – נפת רמלה. מרחב תכנון מקומי - "לודים"
מועצה אזורית "גזר". קיבוץ נצר סרני**

**תכנית מפורטת מס' גז/20/2 א'
שינוי לתכנית מפורטת גז/20/2**

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' גז/20/2 א'". שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/20/2.
- 2. סוג התכנית:**
תכנית מפורטת ללא איחוד ו/או חלוקה.
- 3. תחום התכנית:**
גושים בשלמות מס' 3688, 3787, 3788, 3789, 4362, כפי שמוסמך בקו הכחול בתשריט בקו"מ 1:2,500 המצורף לתכנית גז/20/2, למעט המקרקעין הכלולים בתכנית גז/20/7 על כל תיקוניה מעת לעת.
- 4. מיקום התכנית:**
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, נפת רמלה, מועצה אזורית גזר, מרחב תכנון מקומי "לודים", קיבוץ נצר סרני. נקודת ציון מרכזית 1834/6479 לפי רשת ישראל החדשה.
- 5. שטח התכנית:**
1,620.0 דונם.
- 6. יוזמי התכנית:**
קיבוץ נצר סרני, מיקוד 70395. טל': 08/9278111, פקס': 08/9241459
- 7. בעל הקרקע:**
מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.
דרך פתח תקוה 88, תל-אביב. טל': 03/5638383, פקס': 03/5620754
- 8. עורך התכנית:**
אדר' אילן איזן. א.ג. איזן - אדריכלים ובני ערים.
רח' אסתר רבין 58, חיפה. טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.
- 9. מסמכי התכנית:**
5 דפי הוראות בכתב בלבד.
- 10. מטרת התכנית:**
פרוט הוראות בניה למגורים שבתכנית מפורטת מס' גז/20/2 וקביעת הוראות בדבר תכנית בינוי ופיתוח.
- 11. יחס לתכניות אחרות:**
א. על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית גז/20/2 שפורסמה למתן תוקף ביום 12/12/1989, למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית גז/20/2, יגברו הוראות תכנית זו.
ב. תכנית זו אינה משנה את הוראות התכניות הבאות:
 - תכנית מפורטת מס' גז/30/3 שפורסמה למתן תוקף ביום 10/6/1982.
 - תכנית מפורטת מס' מש"מ/84(גז) שפורסמה למתן תוקף ביום 7/3/1989.

ג. תכנית זו אינה משנה את תכנית מפורטת מס' 7/20/ז (לרבות תשריט התכנית, הוראותיה ונספחיה), ו/או כל תכנית המתקנת את תכנית 7/20/ז, ובשטחים הכלולים בתכנית 7/20/ז לא תחול תכנית מפורטת 2/20/א זו.

12. מגורים ושירותים קהילתיים:

באזור מגורים ושירותים קהילתיים (אזור ד') המפורט בפרק ג' שבהוראות תכנית 2/20/ז, תותר בנייה בהיקף של 25% משטח אזור ד' בתכנית.

מבנים למגורים יוקמו בהתאם להוראות הבאות:

הנושא	זכויות הבנייה
שטח עיקרי	160 מ"ר.
מעל הקרקע	
מתחת לקרקע	
שטח שירות	30 מ"ר + מוסך לרכב עד 15 מ"ר.
מעל הקרקע	
מתחת לקרקע	על חשבון שטח מעל הקרקע.
גובה מבנה	8.5 מ' לגג רעפים. 7.5 מ' לגג שטוח, לא כולל אלמנטי מסתור לקולטי שמש.
מס' קומות מרבי	2 קומות + קומת מרתף.
תכסית קרקע (%)	35% משטח אזור ד' בתכנית.
מרחק מינימלי בין מבנים קיימים	5.0 מ'.
מרחק מינימלי בין מבנה חדש לבין מבנה קיים ו/או חדש	6.0 מ'.

הערות:

- מבנה קיים ייחשב מבנה שנבנה ו/או שהוצא לו היתר בניה לפני יום מתן תוקף לתכנית זו. מבנה חדש ייחשב מבנה שלא היה בנוי ושלא הוצא לו היתר בניה עד מועד מתן תוקף לתכנית זו.
- מיקום חניות לרכב ייקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחים לבניה מעל ומתחת לקומת הקרקע.
- המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- הגדרת הוראות הבנייה הנ"ל מתייחסת לבנייה חדשה ו/או לתוספת בנייה בלבד, ולא תבוא במקום הוראות שנקבעו בהיתרי בנייה למבנים קיימים, שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית.
- כל תוספת בנייה בקומת קרקע של מבנה קיים, תהיה לפי הגדרת הוראות הבנייה המוצעים בתכנית זו, ואולם, תוספת בניה בקומה עליונה תוכל להיות בקונטור המבנה הקיים.

13. היטל השבחה:

היטל השבחה יחול כחוק.

14. תכנית בינוי ופיתוח:

במקום סעיף מס' 4 בפרק ד' בהוראות תכנית גז/20/2 יבוא הסעיף הבא:

היתרי בנייה יינתנו ע"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית, אשר תכלול: מפלסי פיתוח, ניקוז, גובה קירות תומכים, סידורי חנייה, סידורי אשפה ועוד. תכנית בינוי יכולה להתייחס לחלק מהשטח של התכנית, אך חייבת לכלול אזור שימושי קרקע בשלמות. שינויים לא מהותיים לתכנית הבינוי והפיתוח יהיו בסמכות ועדה מקומית.

15. תנאי להיתר בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה לבניית דירות מגורים חדשות – אישור משרד הבריאות לפתרון ביוב.

16. רשות העתיקות:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1987.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלו יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח העתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

