

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 17-04-2005
 גז 435
 תיק מס'

מחוז המרכז, נפת רמלה

מרחב תכנון מקומי לודים

קצין אגף
 אברהם אילן
 23/5/06

תכנית שינוי מתאר מס. גז 435/17/א

שינוי לתכנית מתאר גז 435
 שינוי לתכניות מפורטות:
 גז 435/11, גז 435/א, גז 435/ב, גז 435/ג,
 משמ/34

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 17/435
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
 ביום 25.10.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

לישוב: גנתון

24.1.05

0419003

נבדקו וניתן בהפקד
 החלטת הועדה המחוזית
 30.10.05
 תאריך
 מתכנן המרחב
 25.10.04

מרחב תכנון מקומי: לודים

- פרק א': התכנית
1. מרחב תכנון מקומי: לודים
 2. מועצה אזורית: מודיעים
 3. מחוז: המרכז
 4. נפה: רמלה
 5. מקום: גנתון
 6. גבולות התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול
 7. שם וחלות התכנית:
 - ✓ תכנית שינוי מתאר מסי גז / 435 / 17א
 - ✓ שינוי לתכנית מתאר גז/ 435
 - שינוי לתכניות מפורטות:
 - ✓ גז/ 435 / 11, גז/ 435 א', גז/ 435 ב', גז / 435 ג', משמ / 34.
 8. מסמכי התכנית:
 - התכנית כוללת 11 דפי הוראות ותשריט הכולל תרשים סביבה
 - ב.ק. מ. 1: 5000, תכנית מצב קיים ב.ק.מ. 1:1250
 - ותכנית מצב מבוקש ב.ק. מ. 1:1250.
 9. שטח התכנית: 8.9 דונם.
 10. חלקי גושים:
 - גושים ישנים: 4107 חלקי חלקות ישנות: 104 (חלק)
 - 4108 ✓ 113 (חלק)
 - 4109 ~ 114 (חלק)
 - גושים חדשים: 5711 חלקי חלקות חדשות: 3 (חלק)
 - 5712 61 (חלק)
 11. יזמי התכנית: ועד מושב גנתון.
 12. בעלי הקרקע: מ.מ.י.
 13. מגישי התכנית: ועד מושב גנתון.
 14. עורך התכנית: ש. רשמן אדריכלים.
 ✓ רח' השופטים 52, רמת השרון 47210, טל/פקס: 03-5404148
 15. מטרת התכנית:
 - ✓ א. הרחבת מושב גנתון ע"י תוספת 11 יח' מגורים.
 - ✓ ב. שינוי יעוד מחקלאי למגורים, דרכים ושפ"פ.
 - ✓ ג. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורים.
 - ד. קביעת הוראות טפול בשטחים פתוחים.
 - ✓ ה. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת לשוב גנתון כולל תשריטים והוראות.
2. הועדה: ועדה מקומית לודים ✓
3. איזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופי השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, המבוססת על תכנית מאושרת כחוק ✓
5. קו בנין: קו ביחס לכל דרך או דרך מוצעת או גבול מגרש אשר מעבר לו לא יבלוט בנין או חלק ממנו. ✓
קו בנין נמדד מגבול המגרש.
6. גובה מבנה: יקבע מעל פני הקרקע הטבעית.
לא יבלוט מעליו כל חלק מהמבנה, יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט להלן בפרק ה' בסעיף 2.4. ✓
7. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך. ✓
8. שטח בניה ברוטו: כמפורט בחוק התכנון על כל תיקונו.
9. המהנדס: מהנדס הוועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן. ✓
10. הפקעה ורשום שטחים צבוריים:
- א. דרכים מקומית המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברות את הישוב לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעי' 26א' לחוק האמור. ✓
- ב. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב). ✓

פרק ג': חלוקה לאזורים:**1. לוח האזורים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
%	שטח בד'י	%	שטח בד'י	
-----	-----	100%	8.9	1. חקלאי
62.9%	5.6	-----	-----	2. מגורים א'
21.4%	1.9	-----	-----	3. שטח פרטי פתוח
15.7%	1.4	-----	-----	4. דרכים
100.0%	8.9	100%	8.9	סה"כ

2. ציוני התשריט:

קו כחול מלא.	גבול התכנית
צבע אדום	דרך מוצעת
מספר המצוין ברביע העליון של הרוזטה.	מספר דרך
מספר המצוין ברביע הימני ואו השמאלי של הרוזטה.	קוי בנין בצד הדרך
מספר המצוין ברביע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך
מבע ירוק מותחם בירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
צבע כתום.	אזור מגורים א'
פסים אלכסוניים ירוקים על רקע לבן.	אזור חקלאי
קו שחור דק עם סימן שילוב.	קו חלקה מבוטל
מספר בתוך עיגול בצבע ירוק.	קו חלקה מוצע

3. שטחי המגרשים:

שטחי המגרשים נמדדו גרפית ועשויים לחול שינויים קלים בעת הכנת תכנית לצרכי רשום.

פרטי פתוח:		מגורים א':	
716	301	500	281
1069	302	511	282
125	303	501	283
1910 מ"ר	סה"כ	511	284
		501	285
		511	286
		501	287
		512	288
		512	289
		512	290
		501	291
		5573 מ"ר	סה"כ

טבלת חלוקת האזורים – הוראות לתכנית גז/ 435 / 17א

שטח בניה מכסימלי במ"ר			גודל מגרש מינימלי	תכלית האזור	האזור
שטח תכסית	שטחי שרות	שימוש עיקרי			
לא יעלה על 180 מ"ר.	* מרתף בגבולות השטח הבנוי של ק' הקרקע. חניה מקורה עד 30 מ"ר	יח' דיור אחת בבית אחד. שטח הבניה הכולל לא יעלה על 220 מ"ר ב- 2 קומות, עד 150 מ"ר במפלס אחד או בקומה אחת. לא יקטן מ 60 מ"ר	כ-500 מ"ר או כמסומן בתכנית	מגורים	מגורים א'
<p>כל בניה אסורה למעט מקלטים, מתקנים הנדסיים, שבילים, ככרות, רחבת וגנים צבוריים.</p>					שטח פרטי פתוח

הערות	קווי בנין במ'			מספר קומות	האזור
	אחורי	צדדי	חזיתי		
ניתן לפצל קומה ל- 2 מפלסים. גובה המבנה: גג רעפים: 9.5 מ' גג שטוח (כולל מעקה): 8.0 מ'.	4	4	4	2 על הקרקע או קוטג'. -----	מגורים א'
-----	5	5	5 או כמסומן בתשריט	-----	שטח פרטי פתוח

<p>* מרתפים: - הכניסה מתוך יחידת הדיור. - המרתף יחשב כשטח עיקרי פרט לשטחים שימשו כיעודים של שטחי שרות, כמפורט בחוק לענין שטחי שרות מתשנ"ב.</p>
--

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של התכנית:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. ✓ תוכן לכל אזור הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח.
2. ✓ יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' - לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.
3. נקבעו התנאים והיבטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון הועדה.
4. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה. ✓

פרק ה': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, יהיה אפשר, בתכנית המפורטת להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באפיו של המרכז והיקף השרותים שהוא נועד לספק.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזורי מגורים: אזורים אלו נועדו למגורים בלבד.

2.1 אזור מגורים א':

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי כ 500 מ"ר, (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט) באחת מן האפשרויות הבאות:

2.1.1 בנית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש כאשר:

- | | |
|---|----------------|
| רוחב מגרש מינימלי | 18.0 מ' |
| קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רח', דרך) | כמצוין בתשריט. |
| קו בנין אחורי | 4.0 מ'. |
| קו בנין צדדי | 4.0 מ'. |

2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד. בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. במקרה של בנית אחד משני הבתים יש לבצע את גימור הקיר המשותף כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.

- | | |
|--|----------------|
| בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל יציאת צנרת. | ✓ |
| קו בנין קדמי (כנ"ל) | כמצוין בתשריט. |
| קו בנין אחורי | 4.0 מ'. |
| קו בנין צדדי משותף | 0.0 מ'. |
| קו בנין צדדי שני | 8.0 מ'. |

- 2.1.3 חניית רכב – בתחום אזור המגורים: מינימום 2 מקומות חניה. תותר הקמת מבנה חניה אחד בשטח עד 30.0 מ"ר, לגביו יהיו קווי הבנין כדלקמן: קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לרחוב, דרך, כביש) קו בנין צדדי קווי בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום. גובה מבנה החניה: גובה פנימי 2.2 מ' גובה גג משופע לא יעלה ברכס העליון על 4.0 מ'. ניקוז גגות המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן. שטח מבנה החניה יוגדר כשטח שרוח.
- 2.1.4 זכויות בניה: ראה טבלה בעמוד 5.
- 2.2 גימור חזיתות הבתים:
- 2.2.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית. לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.2.2 להלן. ✓
- 2.2.2 בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבתים, כולל צורת הגג, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה. ✓
- 2.2.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, רצוף או כל חומר אחר באשור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם חומר הלבנה בלבד על אספלט.
- 2.3 מקלוט: על פי תקנות הג"א במהדורתן המעודכנת.
- 2.4 דודי שמש: ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, באישור הועדה.
- 2.4.1 גגות הרעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מבנה צמוד למבנה ובאישור הועדה.
- 2.4.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג או מבנה היציאה לגג כשהדוד מטיפוס "שוכבי".
- 2.5 מתקן כביסה:
- 2.5.1 מתקן כביסה במבנה יוסתך ע"י מסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.
- 2.5.2 מתקן נפרד יוסתר כדוגמת גדר כמפורט להלן ויובא לאישור הועדה. ✓
בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
3. שטח פרטי פתוח:
- יעודו של שטח זה ל:
- 3.1 שטחים לגנות, גנים וחורשות.
- 3.2 מגרשי משחקים.
- 3.3 מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
- 3.4 מקלטים. ✓
- 3.5 לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום.
- 3.6 שבילים ורחבות: שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים. לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא לרכב חרום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח:

- 1.1 גדר בנויה וקירות תומכים: אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים. ✓
- 1.2 שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או ריצוף גנני. ✓
- 1.3 מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה. ✓
- 1.4 גדרות: בחזיתות הצדדיות ו/או האחורית תותר גדר רשת, סבכת מתכת, או גדר חיה. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אשור הועדה. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים. לא תותר הקמת גדר רשת או גדר חיה בחזית הראשית מעל גובה 90 ס"מ בתחום קו הבנין הקדמי. ✓
- 1.5 שער הכניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר). ✓
- 1.6 ניקוז המגרש: אל דרכים ושבילים גובלים בלבד. לא יותר ניקוז המגרש אל מגרש שכן. ✓

2. מתקני אשפה צבוריים:

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה בישוב, או במתקן ביתי בקיר או גדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. ✓

3. סילוק מפגעים:

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו ואת אופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. ✓
- 3.2 לא מילא, מי שנמסרה לו הודעה על פי סעיף 3.1, אחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו. ✓

4. נטיעות עצים ושמירתם:

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. ✓

פרק ז' - תשתית ניקוז, תעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי תשתית, ניקוז ביוב ותעול:
 הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז, הביוב והתעול. הועדה רשאית לחייב את בעל החלקה לאפשר העברת קווי ביוב או תעול צבוריים בתחום החלקה ולאפשר גישה לקווים לצורך תחזוקתם. ✓
2. דרך גישה:
 תותר גישה לשירותים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל העוברים דרך מגרשים שכנים כמפורט בסעיף 1.ז לעיל. ✓
 לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותחזוקה.
3. ניקוז:
 יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה חלקה עליה מוגשת תכנית בינוי או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. ✓
 מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. שפכים:
 - 4.1 לא יותרו פתרונות של בובות ספיגה וכיו"ב.
 - 4.2 יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
 - 4.3 איכות השפכים המוזרמים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים.
 - 4.4 טיפול מוקדם של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
 - 4.5 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ואל מי התהום. ✓
 - 4.6 היתרי הבניה ינתנו לאתר אישור תכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובעדה המחוזית לתכנון ובניה.
 - 4.7 טופס 4 ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.
5. איכות הסביבה:
 כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. ✓
 יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
6. פינוי אשפה מרכזי:
 פינוי אשפה מהישוב באחריות המועצה האזורית ובמסגרת תכנית אב למועצה האזורית. ✓
7. תברואה:
 בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים. ✓
8. תיאום:
 בכל הנושאים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשות המקומית.
9. תקשורת:
 תשתית רשת הטלפונים בישוב תהיה תת קרקעית.
10. חשמל:
 כל רשתות החשמל כולל רשת מתח גבוה, רשת מתח נמוך וחיבור לבנייני מגורים ומוסדות צבור יהיו בכבלים תת קרקעיים. ✓

פרק ח': שונות:

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:
לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ 5.0 מ' מהקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל אם הקו הוא של מתח גבוה של 22 ק"ו, או במרחק קטן מ 2.0 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.
2. פיקוח על הבניה:
הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.
3. חניה:
באזורי מבני צבור ומוסדות תקבע החניה לפי דרישת המהנדס ובאישור הועדה.
4. תנאי לקבלת היתר בניה:
תנאי לקבלת היתר בניה, התחברות הישוב לקווי הולכה למט"ש איילון ותחילת עבודות ביצוע מט"ש איילון.

פרק ז' - חתימות:

[Handwritten signature]
4/4/05

חתימת המתכנן:

חתימת המגיש:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היזם:
גנתון
מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ
ד.נ. מרכז 75110

חתימת הועדה:

מתן תוקף

חותמות:
הפקדה