

מרחב תכנון מקומי "גזר"

מחוז מרכז

תוכנית מתאר ומפורטת מס' גז/14/34

שינוי לתוכנית מפורטת גז/7/34

חלוקה בהסכמה
ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה

<p>משרד הפנים מחוז המרכז</p> <p>מחלקת התכנון וחבניה תשכ"ח - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 14/34/14</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הנו"טה</p> <p>ביום 11.05.08 ולאשר את התוכנית</p> <p>51.3.08</p> <p>מנ"כ שירות המבחן</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p><u>מושב בית עוזיאל</u></p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>היזם והמגיש: מושב בית עוזיאל ד.נ. שמשון</p> <p>עורכת התוכנית: "אדר" אירית אמיר</p> <p>ספיר הנדסה ויזום פרויקטים שיבת ציון 38 - ת.ד. 18 ראשליצ</p> <p>טל': 03 - 9582088</p> <p>פקס: 03 - 9582087</p>
---	--

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מתאר ומפורטת מס' גז/14/34

שינוי לתוכנית מפורטת גז/7/34

חלוקה בהסכמה
ע"פ פרק ג" סימן ז" לחוק תכנון ובניה.

מושב בית עוזיאל

1. מחוז :- המרכז
2. נפה :- רמלה
3. מועצה אזורית :- גזר
4. מקום :- מושב בית עוזיאל
5. גוש :- 4667 חלקה :- 89
6. שטח תוכנית :- 27 דונם
7. בעל הקרקע :- מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל דרך מנחם בגין 88 ת.א. טל 03 5638383
8. היזום :- ועד מושב בית עוזיאל ד.נ שמשון טל 08 9229019
9. המתכנן :- אדר" אירית אמיר-ספיר הנדסה ויזום פרויקטים שיבת ציון 38 ת.ד. 18 ראש"צ טל:-03/9582088
10. שם התוכנית :- תוכנית זו תקרא תוכנית מפורט גז/14/34
11. יחס לתוכניות אחרות :- כל הוראות וזכויות הבניה החלות על- התוכניות גז/734/ וגז/במ/203 חלות על תוכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין ההוראות של תוכנית זו לתוכנית הנ"ל, קובעות ההוראות של תוכנית זו.

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו
כחול בתשריט במצורף.

12. תכולת התוכנית:-

1. תשריט המצורף הערוך בק.מ. 1:1000
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. תקנון הכולל 5 דפים.
3. נספח אקוסטי.
4. נספח ניקוז.

13. מסמכי התוכנית:-

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מפורטת כדלהלן:
א. חלוקה בהסכמה - ע"פ פרק ג" סימן ז"

14. מטרת התוכנית:

- ב. שנוי יעוד משטח חקלאי ושצ"פ, למגורים ושצ"פ - 25 יח"ד.
- ג. התוית דרך חדשה לאורך המגרשים, וכן מעבר להולכי רגל.
- ד. קביעת הוראות פיתוח ובניה בשטח התוכנית.
- ה. סגירת תוואי טבעי לניקוז, ופתיחת תוואי חדש.
- ו. הסדרת מוצא ניקוז מהשכונה עד למוצא ניקוז מוסדר.

מוצע - זכויות בניה:

קווי בניינות	קווי בניינות	מס' קומות	תת קרקעי		על קרקעי		יעוד
			שרות	עיקרי מ"ר	שרות	עיקרי מ"ר	
קצא	קצא	גובה	שרות	עיקרי מ"ר	שרות	עיקרי מ"ר	מגורים גודל מגרש 500 מ"ר
5, 3, 0	4, 4, 5	2 קומות + מרתף גובה, 9.51 מ	45 מ"ר	120 בקומה אחת	45 מ"ר	220 בשתי קומות	
קונטור הבניין	*		(2)		(1)		ש.צ.פ.
כל בניה אסורה, פרט לנטיעות, מתקני שעשועים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, עד 5% מהשטח							
דרך להולכי רגל ומכוניות, פיתוח, ע.פ. תוכניות פיתוח מאושרות							דרך משתלבת

* גודל מגרש מינימלי - 500 מ"ר .

מס' יח"ד מוצעת - 25.

הערות לטבלה :-

א. מבנה העזר ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, גודלן 45 מ"ר.

ב. **מרתף** - לכלול בו את כל שטחי העזר, פרט לחניה וזאת במקום מבני עזר בנפרד, ולא יסטה מקונטור הבנין. גובה החלל לא יעלה על 2,20 מ'. חלל בגובה העולה על 2,20 מ', יחשב מבחינת אחוזי בניה, כקומת מגורים. גובה 00:00 ריצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ורוב חלל המרתף ימצא מתחת למפלס הקרקע הטבעית. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נוסף ולא תהיה לו דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

15 **החניה** :- תהיה בתחום המגרש, וע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה, ובכל מקרה, לא יפחת משתי חניות ליח"ד אחת.

16 **תחום כביש 423** :- תיכנון כביש 423 ידוע לזים, ובתכנון הפיתוח תתוכנן סוללה אקוסטית ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה בתאום עם מע"צ (תכנון וביצוע - על חשבון היזם). כמו כן בשטח החקלאי שמצפון לפרוייקט, בתחום הרצועה לתכנון, לא יבנו מבנים נוספים.

17 **היטל השבחה** :- יגבה ע"י ועדה מקומית כחוק .

18 **הפקעות** :- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש ראשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל - יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

19 **תנאים להיתר בניה** :-

- א. **ביוב**: המגרשים יחוברו למערכת הביוב המרכזי של הישוב, בתאום עם המועצה האזורית.
- ב. **פיתוח** :- היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הפיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית שתכלול את הגישה למבנה, חניות, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מערכת השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר. תשתיות בזק, חשמל, טל"כ תהינה תת קרקעיות, התוכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100.
- ג. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח, הכנת ניספח ניקוז ונספח נופי, שיכלול התיחסות מפורטת להיבט הבטיחותי והנופי של תעלות הניקוז.
- ד. תנאי להיתר ראשון, אישור תוכנית ניקוז בועדת שיפוט, תא. שימור קרקע, במשרד החקלאות, ותנאי לטופס 4, ביצוע תוכנית ניקוז מאושרת, בפועל.

20. **ניקוז ותיעול:** השתלבות במע"י הניקוז הטבעית תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

א. מע"י הניקוז תהיה כך שלא יהיה נגר עילי מהפרויקט אל השטחים שסביבו, וכן תמנע הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש ע"י שמירת שטחים פנויים ומוגנים כדי לאפשר קליטת נגר במגרש.
כמו כן, יש לתכנן את השצ"פים בגובה שיאפשר קליטת מי נגר מהכביש עם אפשרות הזרמת עודפים, חזרה לכביש.

ב. יש להסדיר זרימת הוואדי לאורך הצד המזרחי של השכונה, ולהובילו לנתיב הזרימה הטבעי בחלק הדרומי של השכונה במובל פתוח.

ג. בכל מגרש למגורים, יהיה לפחות 20% שטח מחלחל. לא תאושר הקלה כלשהיא בנושא.

21. **ביצוע:** - תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.

חתימות:

ע"ת עזריאל
מושב עובדים
של המועל המזרחי
להתיישבות חקלאית
שיתופית בע"מ
2005-6

היוזם: ועד מושב

הפיר הנדסה ויוזם פרויקטים
י"מ ציון 38 ת.ד. 18 ראשליצ 75'30
טל. 03-9582088

עורך התוכנית:

בעל הקרקע, מנהל מקרקעי ישראל: