

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

Handwritten signature and date: 10/8/08

משרד הפנים מחוז מרכז 7 - 01, 2008 נתקבל תיק מס':
--

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית מפורטת מס' גז/21/509

שינוי לתכנית מס' משמ/64 ✓

מושב גנות

Handwritten notes and stamps:
 נבדק וניתן כהפקוד / נאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30/4/06
 תאריך 18.8.08
 מתכנן המרחב / זכא גרינצ'ק

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21/509/54 חועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 30/4/06 לאשר את התוכנית יו"ר הועדה המחוזית מינהל התכנון
--

יוני 2007

מחוז:	המרכז
מרחב תכנון מקומי:	לודים
נפה:	רמלה
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
עורכי התכנית:	זאב עמית מתכנן ערים
יוזם התכנית:	גוגנהיים בלוך/ טוראל אדריכלים ומתכנני ערים
	מושב גנות
	דואר בית דגן מיקוד: 50293

1. התכנית

1.1 המקום:

מועצה אזורית: עמק לוד.

יישוב: מושב גנות.

גושים: גוש 6889 חלקי חלקות 14, 15, 22, 23.

גוש 6890 חלקי חלקות 19, 21, 23, 48.

1.2 שם התכנית וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' גז/21/509 שינוי לתכנית משמ/64 למושב גנות (להלן: "תכנית זו") ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.3 מסמכי התכנית:

1.3.1 8 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").

1.3.2 גליון של תשריט הערוך בקנ"מ 1:2,500.

1.3.3 נספח בינוי עקרוני לא מחייב - נספח מס' 1.

1.3.4 נספח תנועה.

1.3.5 תדריך תכנון אקוסטי מחייב.

1.3.6 נספח ניקוז.

1.4 שטח התכנית:

41.660 דונם.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/64. ככל שיש סתירה בין תכנית זו על הוראותיה ובין משמ/64, תכנית זו היא הקובעת. על התכנית מוטלות הגבלות לפי הוראות תמא / 4 / 2.

1.6 מטרת התכנית:

1.6.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים, ל- 69 יחידות דיור.

1.6.2 התוויית דרכים וקביעת חניה בתחום התכנית.

1.6.3 קביעת הוראות, זכויות והגבלות בניה ופיתוח.

1.6.4 קביעת הוראות והגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים.

2. טבלת ייעודי קרקע

האזור	שטחים			
	מוצע		קיים	
	%	מ"ר	%	מ"ר
אזור חקלאי	—	—	98.8	41160
אזור מגורים	78.2	32,559	—	—
אזור מגורים בנחלות	—	—	1.2	500
דרך משולבת	13	5,414	—	—
דרך	7.6	3191	—	—
דרך חקלאית	0.5	193	—	—
שטח ציבורי פתוח	0.7	303	—	—
סה"כ	100	41660	100	41660

3. רשימת מגרשים

- ראה טבלה בתשריט.

4. שימושים, זכויות ומגבלות בניה

4.1 שימושים מותרים:

מגורים בלבד. לא תותר בניית מבני משק או מבני מלאכה.

4.2 חניה:

בכל מגרש יהיו שני מקומות חניה לרכב פרטי בשטח עד 30 מ"ר.

ניתן לקרות מקום חניה אחד בלבד.

4.3 גדרות:

גדרות בחזית המגרשים יעשו בחתך ובחזות אחידים בהתאם לתכנית הפיתוח.

גדרות צדדיות ואחוריות גדר רשת בגובה 1.20 מטר מפני קרקע סופית.

גובה גדרות בצמתי רחובות לא יעלה על 0.6 מטר לשמירת שדה ראייה.

4.4 טבלת זכויות והגבלות בניה:

מס' יחידות במגרש	קווי בנין	גובה	מספר קומות	זכויות בניה שטחי שרות		זכויות בניה שטחים עיקריים		גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור
				מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע		
1	כמסומן בנספח הבינוי (2)	10 מ' (1)	2 בנוסף חלל גג רעפים + מרתף	30 מ"ר מרתף (3) כולל חדר מכונות	26 מ"ר חלל גג רעפים 15 מ"ר חניה 7.5 מ"ר ממ"ד 12 מ"ר מבנה עזר סה"כ 60.5 מ"ר	—	220 מ"ר בשתי קומות. 120 מ"ר בקומה אחת.	מגורים	כמפורט בטבלת שטחי מגרשים בתשריט

הערות : (1) במבנה עם גג שטוח 7.0 מטר מעל מפלס כניסה.

(2) קווי בניין מרתף לא יחרגו מקו הבניין של קומת המגורים הנמצאת מעליו.

(3) גובה מרתף עד 2.20 מטר.

5. תנאים והגבלות להוצאת היתרים

5.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על-פי הוראות תכנית זו ועל-פי תכנית פיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית, ותוגש עם הגשת הבקשה להיתר בניה. תכנית פיתוח כוללת, בין השאר, תכנית עבודות עפר, רחובות, מדרכות, מערכת ניקוז, מערכת ביוב ומערכות אספקת חשמל, מים ותקשורת, סימון מבנים במגרש מפלסיהם, קווי הבניין, גובה קרקע סופי, קירות וגדרות, מתקני אשפה, חניה, שטחי גינון ומיקום פילרים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים אופקיים המפורטים להלן מקו אנכי המשוך של הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מתח נמוך: 2 מטר

מתח גבוה: 5 מטר

מתח עליון: 9.5 מטר

מתח על: מציר הקו 30 מטר.

- 5.3 תנאי להיתר בניה - חיבור ראשי למערכת ביוב מרכזית או לחילופין פתרון אחר להנחת דעת משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לאחר התייעצות הועדה המקומית איתם.
- 5.4 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שהבקשה להיתר עמדה בתנאי סעיף 11 להלן.
- 5.5 תנאי להיתר בניה – אישור תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק, שתכלול טבלאות הקצאה ואיזון ככל שיידרש.

6. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע מים עיליים ותחתיים, והכל בתיאום עם הרשות המוסמכת. תכנית הניקוז תציג מזעור זרימת נגר עילי והחזרתו.

7. ביוב

באמצעות מערכת ביוב מרכזית, ובאישור משרד הבריאות.

8. פסולת ביתית

מתקנים לאצירת פסולת ביתית, מקומם ודרכי סילוקה על-פי הוראות הרשות המוסמכת.

9. הערת אזהרה תכנונית

עם אישור התכנית תרשם הערת אזהרה בתיק רשם המקרקעין שתיקבע כי המגרשים בתחום רעש מטוסים.

10. בטיחות טיטה

10.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע הנובעות מתכנית המיתאר הארצית

לנתב"ג תמא / 4 / 2.

10. בטיחות טיסה

10.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בבניה ובשימושי קרקע הנובעות מתכנית המיתאר הארצית לנתב"ג תמא / 4 / 2.

התכנית נמצאת בתחום מר"מ 2 ומר"מ 3.

10.2 הוראות סעיף 4 ב' לפרק ז' של תמא / 4 / 2 חלות על תכנית זו.

10.3 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא בתנאי בניה אקוסטית.

11. הוראות והגבלות בניה במתחמי רעש מטוסים

11.1 על תכנית זו, החלה בתחום תשריט מס' 3 לתמא 2/4 יחולו הוראות והגבלות כמפורט להלן:

11.1.1 מגרשים 43 עד 68 נמצאים בתחום מר"מ 3.

11.1.2 מגרשים 12, 14, 15 עד 42, 69 נמצאים בתחום מר"מ 2.

11.1.3 מגרשים 1-11, 13 נמצאים בתחום מר"מ 1.

11.2 הגדרות

מר"מ: שטח כלוא בין שתי עקומות שוות רעש.

בניה אקוסטית: תכנון ובניה הנעשים תוך נקיטת אמצעים שונים להפחתת הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הינם בתכנון אופי הבינוי, הבניינים, כיוון וגודל הפתחים, סוג החומרים, פרטי הבניין וכו'. בניה תיעשה על פי התדריך לתכנון אקוסטי.

תדריך לתכנון אקוסטי: כמפורט בנספח א- 2 לתמא 2/4.

11.3 במגרשים בתחום מר"מ 3 לא יינתן היתר בניה אלא בתנאי של בניה אקוסטית עפ"י התדריך לתכנון אקוסטי.

11.4 במגרשים בתחום מר"מ 2 לא יינתן היתר בניה אלא בתנאי של בניה אקוסטית עפ"י התדריך לתכנון אקוסטי.

11.5 במגרשים בתחום מר"מ 1 לא יינתן היתר בניה אלא בתנאי של בניה אקוסטית עפ"י התדריך לתכנון אקוסטי.

11.6 לא יינתן היתר בניה אלא באישור וחתימת אקוסטיקאי מוסמך על מסמכי הבקשה להיתר.

12. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כמזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה

חתימות

מינהל מקרקעי ישראל

"גנות"

מושב גנות

אגודה חקלאית

מעיתנפית בע"מ

מועצה אזורית
עמק לוד

מ.א. עמק לוד

זאב עמית

מתכנן ערים
פנקס 51 תל-אביב 62261
טל. 6045850, 03-6022905

עורך התכנית