

2019/013

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי עמק לוד

תכנית מתאר מקומית מס' גז/24/475

שינוי לתכניות מס' משי"מ/96 (גז)

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 24/475/גז
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום... 28.12.03... לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון

עורכי התכנית: גוגנהיים בלוך | טוראל אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מוזיר 5, תל אביב 62963

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

1. **המקום:**
 - מחוז: המרכז
 - נפה: רמלה
 - מועצה אזורית: עמק לוד
 - מקום: ניר צבי
 - גושים וחלקות: גוש 3968
 - חלקי חלקות 3, 5, 6, 7 ו-20
 - גוש 4029
 - חלק מחלקה 17
 - גוש 4231
 - חלקי חלקות 7, 8, 9, 18 ו-20
 - גוש 4237
 - חלקי חלקות 1 ו-28

2. **שם התכנית ותכולתה:**

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' גז/24/475 ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

3. **מסמכי התכנית:**
 - 3.1 תכנית זו כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 - 3.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 3.3 גליון אחד של פרטי בניה מנחים לקיר בשולי הכביש (להלן: נספח מס' 1).

4. **שטח התכנית:**

שטח התכנית הוא כ-14.63 דונם.

5. **יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' מש"מ/96 (גז) (תכנית למושב ניר צבי).

6. **מטרות התכנית:**
 - 6.1 קביעת זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ב'.
 - 6.2 שינוי יעוד משטח חקלאי ומשטח לדרך חקלאית לאזור מגורים ב' ולשטח לדרך.
 - 6.3 שינוי בהתווית דרכים והתווית דרכים חדשות.
 - 6.4 קביעת הוראות בינוי לקיר לאורך הדרך.

7. **חלוקה ורישום:**
 - 7.1 הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת השטח נשוא התכנית למגרשים, עפ"י חוק התכנון והבניה, ולא יהיה בכך משום סטיה מתכנית זו.
 - 7.2 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
 - במקרקעי ישראל, כהגדרתם ב"חוק יסוד: מקרקעי ישראל", יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

8. תכליות ושימושים:

שימושים בקרקע או בבנין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי האזור בו הם נמצאים:

8.1 אזור מגורים ב':**8.1.1 מגורים - בבתים קיימים בלבד המופיעים במפת הרקע של תכנית זו.**

לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה באזור מגורים ב' בשטח התכנית אלא לצורך שיפורים סניטאריים ו/או אישור בדיעבד של בניה קיימת, בכפוף לזכויות ומגבלות הבניה בסעיף 9 להלן ובהתאם להוראות לגבי הוצאת היתרי בניה כנאמר בסעיף 11.1 להלן.

8.1.2 דרכים וחניה.**8.2 דרכים:**

דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, הקמת קיר בשולי הדרך (עפ"י הסימון בתשריט), חניה וריהוט רחוב.

8.3 דרכים פרטיות:

8.3.1 הדרכים הפרטיות תהיינה דרכים מקומיות על שטח פרטי אשר תירשם לגביהן הערת אזהרה בספרי המקרקעין לגבי זכות מעבר. כמו כן תובטח זכות גישה לעובדי הרשות המקומית לצורך ביצוע עבודות הקשורות בתשתיות.

8.3.2 הדרכים הפרטיות תהיינה כמסומן בתשריט. הועדה המקומית רשאית להתיר התוויה שונה של הדרכים הפרטיות והדבר לא ייחשב כסטיה להוראותיה של תכנית זו.

9. זכויות ומגבלות בניה:

ייעוד	שטח בניה מירבי ב- %				מס' יח' מירבי	שטח מינימלי לגינון	גובה מירבי		קווי בנין מינימליים		
	שטח עיקרי		שטחי שירות				קומות	מטר	צידי מ'	קדמי מ'	אחזי מ'
	עילי	ת"ק	עילי	ת"ק							
אזור מגורים ב'	100 %	40%	25%		4 יחיד לדונם	20%	+ 3 מרתף	10 עד פני הגג	0 או 4 מ' בין בנינים	0 או 3 מ'	לפי בינוי
שטח לדרך					-	-	4 מ'		0	0	0

10. הוראות והנחיות בניה:

10.1 לא יוצא היתר בניה ו/או היתר איכלוס בשטח התכנית קודם לבנייתו של קיר לאורך מלוא אורכו של הכביש המופיע בתשריט, עפ"י ההנחיות בנספח מס' 1.

10.2 כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

10.3 תיבנינה גדרות קשיחות מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגובה אחיד של 1.20 מ', באישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.

11. תנאים למתן היתרי בניה:

11.1 כל עוד שטח התכנית הוא בתחום מרחב התכנון המקומי לודים, יוצאו היתרי בניה לשיפורים סניטאריים באזור מגורים ב' ע"י הועדה המקומית לודים, לאחר שהתייעצה עם מהנדס עיריית לוד.

11.2 מערכות תשתית: לא יינתן היתר בניה אלא אם הוכנה תכנית פיתוח הכוללת פתרון למערכות התשתית לבנין ולסביבותיו, לרבות ניקוז, ביוב, אספקת מים ואספקת חשמל.

תכנית הפיתוח תוכן על גבי מפת מדידה מעודכנת הכוללת גבהים בקנה מידה 1: 250 או מפורט יותר, ושטח תכנית הפיתוח ישתרע לפחות עד הדרך הציבורית הקרובה ביותר לבנין נשוא הבקשה.

11.3 חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.

חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון

יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
לשכת הממשלה
רח' מנחם בגין 125

גוגנהיים בלוך | טוראל, אדריכלים ומתכנני ערים

עורכי התכנית:

רח' מוזיר 5, תל אביב 62863

גוגנהיים בלוך / טוראל
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מוזיר 5 תל אביב

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התומתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום כניסוח התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, ויש כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם ע"י הסכם מתאים בגינו ואין התימתנו זו באה במסגרת חוק כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפיכך היורה ועפ"יו כל דין.

המען הסר סגס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה ו/או יינתן הסכם בגין השטח הבלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתברר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"יו כל דין, שכן התקיימתנו ניתנת אך ורק מנסודה מבט התכנית, וזאת תספה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.

תאריך: 15-12-2011
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

ד"ר אמונת
אדריכל התחזוק

אין בחתימת משרד הבינוי והשיכון
אם אישור של בעל זכויות אחר
ככל שק"מ.