

100 X

shoamtak.3

משרד הפנימי
מינהל מחוז המרכז - רמלה
 2 - - 3 - 1994
נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז המרכז

הוועדה לבנייה למגורים.

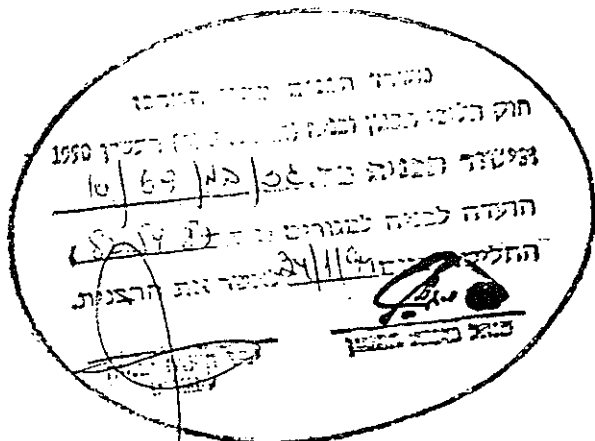
חוק הליכי התכנון - הוראת השעה (תיקון מס' 2) התשנ"ב 1992.

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר מס' גז/במ/69/10

שינוי לתכנית שינוי מתאר גז/במ/69/9
 ולמתאר גז/69
 (במיתחמים לפי תשריט)

ש ה ם



אדד תשנ"ד

20.2.94

מחוז המרכז

תכנית שינוי מתאר מס' גז / במ / 69 / 10

שינוי לתכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69 ולמתאר גז/69

במתחמים לפי התשריט

20.2.94

מקום : ש ה ם

מועצה אזורית: מודיעים.

נפה : רמלה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר מס' גז/במ/10/69".
והיא שינוי ל"תכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69"
ולמתאר גז/69.

2. מסמכי התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:2500, יחד עם
תכנית אב לניקוז (נספח א') וטבלת הקצאות (נספח ב')
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים
לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקוים כחולים (כהה) מסביב לכל מתחם.

4. שטח התכנית : סה"כ 1,830 דונם בכל המתחמים יחד.

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול אך ורק על השטחים המותחמים בתוך הקוים
הכחולים בכל מיתחם ומיתחם.

6. גושים וחלקות:

להלן רשימת הגושים והחלקות לפי המתחמים (ראה תשריט) :

מתחם	גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
1	4619	44	39-43, 45, 46, 74
	4618	23-47, 52	5-10, 21, 22, 48, 49, 50
	4125	1-7, 46-48, 51, 52 62-64	8, 20-26, 45, 49, 50, 59, 61, 65-70 , 72, 74-77, 79, 116-118, 173, 176 , 183, 185, 186, 191, 193, 194, 207 201-204.

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	גוש	מתחם
39, 40, 43, 44, 56-62, 69-81	41, 42, 45-55	4616	14
1-6, 13-27	7-12	4615	
55		4613	
145-147, 151-153		4124	15
20		4127	16
		גושי שומה: ,4130 4131	
99, 103, 118		4126	17

7. היוזם/המבצע: חברת מבני תעשייה בע"מ.

8. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

9. המתכנן : ארכיטקט י. אבקסיס - מתכנן ערים.
רח' כצנלסון 29 רמה"ש. טל' 03-5492417.

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטחים (כולל מחקלאי ומיעודים אחרים שאושרו בת.מ. גז/במ/9/69) לבניה וליעודים הבאים:
- 1א. מגורים חד-משפחתיים.
 - 2א. מגורים דו-משפחתיים.
 - 3א. מגורים "ב" (טוריים).
 - 4א. מגורים "ב-1" (מדורגים).
 - 5א. מגורים "ב-2" (מדורגים-משולבים).
 - 6א. מגורים "ג" (בניה רוויה).
 - 7א. יעוד שטח לבניני ציבור.
 - 8א. יעוד שטח למסחר, למרכז תחבורה ומתקנים הנדסיים.
 - 9א. יעוד שטחים לציבורים פתוחים ופרטיים פתוחים.
 - 10א. יעוד שטחים לאזורי עתידות.
 - 11א. התוועה ויעוד שטח לדרכים וביטול דרכים מאושרות.
 - 12א. ביטול כניסה דרומית מאושרת לישוב וקביעת כניסה משותפת לבית עריף, כפר טרומן ומחנה נבאלה.
 - 13א. חיבור כביש 20 משהם לכביש 444.
 - 14א. קביעת תואי להסדרת נחל בית עריף.
 - 15א. הגדלת שטח למרכז תרבות ע"י שינוי יעוד מציבורי פתוח, וביטול שטח מועדון תרבות.
 - 16א. ביטול מגרש 4012 (לחלק לבניני ציבור).

- א. 17. יעוד שטח למוסדות ציבור.
- ב. הכללת חלקות וח"ח הכלולות בגז/במ/9/69 ושלא הופיעו בפרסומים של התכנית הנ"ל.
- ג. לבצע את החלוקה החדשה כמסומן בתשריט.
- ד. ביטול מגרשים שאושרו בגז/במ/9/69 לפי תשריט.
- ה. קביעת הוראות לבינוי ולפיתוח השטח.
- ו. קביעת תנאים לביצוע התכנית.
- ז. שינויים כלליים בתשריט ובתקנון תכנית גז/במ/9/69.
- ט. קביעת תוואי חדש לקטע כביש 444 (עוקף שכונה מד)

וזאת לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור כגון: זרכים, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח וכו' לפי ההגדרות בחוק.

11. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מ.א. מודיעים.

12. מגורים "א" חד-משפחתיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה אזור למגורים חד-משפחתיים. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול: את תכנית הפיתוח, פרטים של חומרי גמר, בנין, מיון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן לאשפה, ניקוז מי גשמים, חניה, שבילים וכו'. התכנית תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית לפי נספחי בינוי.

נספח בינוי: על סמך תכניות בינוי, וכן נספח בינוי למגרשים באזור זה. הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיו אינן סותרות את הוראות תכנית זו. נספח הבינוי יכלול 50 יחידות לפחות בשטח המשכי.

13. מגורים דו-משפחתיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקו כתום יהיה אזור לבתים דו-משפחתיים. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בניה, ציון גובה הקרקע הסופית, מתקן לאשפה, חניה, ניקוז מי הגשמים וכו'.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

14. מגורים "ב". (טוריים)

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה איזור מגורים לבתים טוריים. כאשר צפיפות לדיוור לא תעלה על 4 יחידות לדונם, מינימום של 250 מ"ר מגרש לכל יחידת דיוור. חלוקת הקרקע והצמדתה תעשה באישור הועדה המקומית.

נספח הבינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

תותר יציאה לחדר בחלל הגג מהדירות העליונות בחדר של עד 23 מ"ר.

תכנית פיתוח: לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100, שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מי גשמים, מערכת השקיה, חניה, התכנית הנ"ל תוגש לאישור הוועדה המקומית.

15. מגורים "ב-1" (מדורגים)

השטח הצבוע בכחול עם קוים כחולים מהווה אזור לבניה מדורגת, כאשר הצפיפות לא תעלה על 7 יחידות לדונם. תוגש תכנית פיתוח לפי סעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יוגש תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול תכנית פיתוח על פרטיה לפי סעיף 14 לעיל. נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

16. מגורים "ב-2" (מדורגים-משולבים)

השטח הצבוע בכחול מותחם כתום מהווה אזור לבניה מדורגת ומשולבת, כאשר הצפיפות לא תעלה על 8 יחידות לדונם. ניתן לשלב בחלק של המגרש בניה עד ל-3 קומות (בנוסף לחלל הגג) וחניה מקורה בק. עמודים. תוגש תכנית פיתוח לפי הנחיות סעיף 15 לעיל.

נספחי הבינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

17. מגורים "ג". בניה רוויה.

השטח הצבוע בצהוב יהווה אזור מגורים לבניה רוויה של 3 קומות (לא תותר קומת עמודים) כאשר הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם. תוגש תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח. פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, חניה, ניקוז מי גשם, מיקום צמחיה. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית. תותר בניה בחלל הגג של חדר בשטח ברוטו עד 23 מ"ר. נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

18. שטח לבניני ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחמים בחום כהה, יהוו שטחים להקמת בניני ציבור. השימוש בכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט.

לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור, אלא בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

19. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מהווה שטח ציבורי פתוח, שבו תותר
בנית מגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש, ספורט ובידור,
שבילים, מסלולי אופניים, מקלטים ציבוריים (משותפים למספר יחידות
דיוור בסביבה באישור הג"א), מתקנים הנדסיים ומתקנים עבור חברת חשמל
או טלפונים, מבנים לחלוקת הדאר ומקלטים לפי הצורך.
תותר הקמת קיוסק בשטח בנוי עד 9.0 מ"ר באזורים המסומנים בלבד.
הבניה מותרת רק לאחר אישור נספחי הבינוי באישור הוועדה המקומית.

20. שטח פרטי פתוח.

כל בניה אסורה, פרט למבני תשתית (תעלות ניקוז וכו').

21. מרכז מסחרי ואזרחי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים חום וצהוב, יהווה
אזור של בינוי מסחר, משרדים ומוסדות ציבור.

הכל על סמך נספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.
תותר בנית ק. מרתף שתכלול את כל שטחי השרות ע"פ הגדרתם וחלוקתם
בחוק.
טרם הוצאת היתר בניה יוגש מסמך סביבתי לבדיקה ולחוות דעת
המשרד לאיכות הסביבה, המסמך יכלול אמצעים ופתרונות למניעת מפגעים
שמקורם: שטחי חניה, אחסנה, פריקה וטעינה, תשתיות פסולת וביוב
ומערכות מכניות.

22. מסחר שכונתי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח למסחר שכונתי. יותר להקים
בנין של עד 100 מ"ר בנוסף למחסן צמוד של עד 30 מ"ר רצפות בלבד.
(גובה המחסן עד 2.20 מ'). לא תותר הקמת מבנה טרומי.

הבניה תותר רק בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית
עבור חצר משק, שילוט ואשפה: ראה סעיף 20 לעיל.

23. מרכז ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום, יהווה שטח למרכז ספורט.
תותר הקמת מבנים, מתקנים, ויעודי שטחים פתוחים לפעילות של ספורט
ונופש על השרותים הנלוים אליהם, הכל לפי נספחי בינוי באישור הוועדה
המקומית.

לבקשה להיתר בניה יצורף דוח אקוסטי לבדיקה ולחוות דעת המשרד
לאיכות הסביבה. בהיתר הבניה יקבעו האמצעים והפתרונות לטיפול
אקוסטי למניעת מטרדי רעש צפויים.

24. עתיקות

השטח המסומן בתשריט בקו מרוסק שחור הוא אזור עתיקו ותותר בו כל
עבודה או שינוי מעל ומתחת לקרקע רק בהתאם לאישור בכתב של מנהל
אגף העתיקות כחוק.

בהתאם לנ"ל ניתן להקים פרק ציבורי בעיצוב עירוני ונופי הכל לפי
חכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

25. מרכז תחבורה

השטח המקווקו באפור ומותחם חום כהה יהיה שטח למרכז תחבורה. ניתן להקים תחנת המתנה לנוסעים, חניון לרכב פרטי ואוטובוסים.

26. דרכים.א. דרכים קיימות או מאושרות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים קיימות או מאושרות.

ב. דרכים מוצעות

- * השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות.
- * בקטע הכביש 444 מוצע בתכנית - שיפוע הכביש לא יעלה על 4%, אלא אם כן יהיה שינוי ואישור מ.ע.צ.
- * הרחבת כביש הכניסה הדרומית לשוב הינה זמנית, יתרת השטח תחזור ליעוד חקלאי לאחר ביצוע הכביש הסופי.
- * חיבור כביש מס' 20 (שהם) לכביש 444.

ג. דרכים לביטול

השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הם דרכים לביטול.

לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה. חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

27. מתקנים הנדסיים

השטח המסומן בצבע אפור מותחם חום מרוסק יהיה שטח מתקנים הנדסיים. תותר הקמת מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, מיוב, ניקוז, תיעול, טיהור שפכים וכו'.

הבניה בכפוף לחוקים ולתקנות בתוקף ו/או לפי חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים, זהום קרקע, אור, מי תהום ומים עליים, רעש וכו'.

28. מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט כתום מותחם כתום כהה יהיה מיועד למגורים מיוחד לדוגמא: בית אבות או דירות לקשישים, או נכים.

לא תותר בניה אלא על סמך נספחי הבינוי בסעיף 12 לעיל באישור הועדה המקומית.

29. שטח למוסדות ציבור

השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם שחור מהווים שטחים למוסדות ציבור כמו מרפאות וטיפות חלב, לא תורשה כל בניה בשטחים למוסדות ציבור אלא כהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

30. איסור בניה על עמודים

לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים.

31. מתקנים על גגות

א. הגגות של מבני המגורים לסוגיהם יהיו משופעים, גימורם ברעפים בגווני האדום. כיסוי גגות ברעפים עד 70% מינימום, היתרה שטוח למרפסת, לדוד וכו'.

ב. לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי שמש.

ג. כל קולט שמש שיוקם על כל גג בנין, ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.

כל מיכל מים שיוקם על הגג יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה (אם הגג הוא שטוח - במבני ציבור) ולהיות חלק אורגני של הבניין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הינו משופע.

ד. בכל מבני המגורים ניתן לבנות בחלל הגג עד 23 מ"ר (שלא ימנו בזכויות שבטבלה להלן).

32. בניני עזר - שמחי שירות.

מותרת הקמת בניני או מתקני עזר (מחסן, חדר כביסה, מקלט, חניה, מקורה וכו') אך ורק בתוך קווי הכנין צמודים למבני המגורים (למעט חניה מקורה) שטח הבנינים או מתקני עזר לא יעלה על 45 מ"ר בסה"כ. הכל לפי נספחי הבינוי. הנ"ל ניתן רק במבני מגורים צמודי קרקע כמו חד משפ' , דו משפ' , ומגורים טוריים, מדורגים ומשולבים. מרתף: תותר בנית מרתף בשטח עד היקף קרקע וכל מבני העזר יהיו במרתף (למעט חדר כביסה, חניה, מקלט וממ"ד).

33. חשמל - מתח גבוה ותחנות טרנספורמציה

תותר העברת קווי מתח גבוה עליים אך ורק בשדה המרכזית, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות יהיו תת-קרקעיות. תחנות טרנספורמציה תמוקמה בשצ"פ, ותהיינה לפי אישורי חח"י.

34. רשתות מים, ביוב, חשמל ותקשורת

כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות. לא תותר הצבתן של אנטנות טלביזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווינים.

35. מקלטים

באישור הג"א.

36. חניה

לא ינתן היתר בניה לכל מבנה, אלא רק אם תתוכנן חניה בתחום המגרש.

החניה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

37. תנאים להוצאת היתרי בניה
 הועדה המקומית לתנה הוצאת היתרי בניה ב:

- א. תכנית פיתוח:
 ינתן היתר בניה לאחר שמהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. הפרשי גובה כלפי הדרכים יתמכו ע"י קירות תמך.
- קירות התמך הפונים לרחובות יהיו אחידים. פרטי הקיר וחמרי הבניה יאושרו במסגרת נספחי הבינוי.
 פני הקיר העליונים של כל קירות התמך למעט קירות תומכים כביש יהיו אופקיים.
 בהפרשי גובה בין מגרש בניה למשנהו ובמגרשים הציבוריים יותרו מסלעות, גדרות וחומות יהיו אחידים, כפי שיאושרו בנספח הבינוי.
- ב. שימור ושיקום הנוף:
 יוצג תאוד ופירוט של סוגי העבודות ושלבי הביצוע לרבות עבודות עפר, מילוי, פילוס, קרקע, נטיעות, הכל בהתאם לגבהים מתוכננים להכשרת השטח ליעודו ולהשתלבותו בטופוגרפיה ובנוף האזור. השימור כולל התייחסות לשיקום המחצבות הקיימות בתחום התכנית.
- ג. חזות ועיצוב ארכיטקטוני:
 עקרונות והוראות לעיצוב הרחוב (השטחים הציבוריים וחזות המגרשים) כולל דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזור והשתלבות בו לרבות התייחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.
- ד. חמרי גמר הבניינים:
 הישוב שהם יהיה "עיר לבנה". המטרה בהנחיות אלה היא להשיג מגוון הומוגני של חומרי בנין, שיקנה לישוב בכללותו הופעה בגווני הלבן עד לבן שבור.
- ההעדפה היא לחומרים בעלי קיום ארוך, המאפשרים מינימום תחזוקה, כגון: טיח חלק בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, פנלים לקירות מתועשים מצופים טיח מתועש מסוג GRC (בטון מותז ומזוין בסיבי זכוכית או סיבים עמידים אחרים), או ציפוי בצבע אפוי בתנור על פנלים של מתכת. כל אלה בגוונים המתוארים לעיל.
- חמרי החזית של המבנים ושל ההרחבות העתידיות יקבעו במסגרת נספחי הבינוי.
 צנרת חיצונית לא תותר על חזיתות המבנים.
 קולטי שמש, אנטנות: בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי של המבנה.

ס' 2.7

38. ניקוז ותיעול

- * ע"י מערכת של תעלות פתוחות ותת קרקעיות לאורך הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז.
- * יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

39. ביוב

- א. לא יורשו קידוחי ספיגה.
- ב. הביוב יועבר ויטופל במערכת מרכזית במתקן טיפול בשפכים העומד בדרישות ובאיכויות כפי שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. ניתן לקבוע מעברים לקויי ביוב (משותפים למספר מגרשים) בתחום המגרשים ובתנאי שהתוואי יהיה מחוץ לקווי הבנין של המגרשים.
- ד. כל מגרש יחובר למערכת הביוב המרכזית; למתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- ה. לא יותר איכלוס טרם השלמת הביצוע של חיבור המערכת למתקן טיפול בשפכים שיעמוד בדרישות ובאיכויות שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

40. אספקת מים

- תבוצע ממתקן חברת מקורות באזור מושב ברקת ולפי אישור מ.הבריאות.

41. פסולת

- א. מיתקנים לאיסוף, מיון ומיחזור פסולת יוצבו בתחום המגרשים ולא בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. סילוק האשפה לאתר האשפה האזורי הקיים ומוסדר כד"ן.
- ג. מיקום המתקנים הנ"ל יהיה תוך הבטחת היבטים תברואיים ואסטטיים - לעיצובם, גינונם והסתרתם. מקומם ייקבע בהיתר הבניה.
- ד. במגרשים צמודי קרקע: פתרונות לאצירת הפסולת בתלום המגרשים - ככל שיידרשו פעילות מיחזור או מיון אשפה, הדבר יעשה בתאום הרשות המקומית.

42. תחנות חלוקת דואר

- שיטת חלוקת הדואר תהיה בהתאם לאישור הרשות המוסמכת, מיקום התחנות יהיה בשטח ציבורי פתוח.

43. שלבי ביצוע

- א. שלבי הביצוע של התכנית מסומנים בתשריט באותיות א', ב' וכו' עם קו אדום מרוסק כסימון הגבול בין השלבים.
- ב. תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש שנים מקבלת האישור.
- כתחילת ביצוע התכנית תחשבנה העבודות הבאות:
1. ביצוע 100% עבודות התשתית לשלב ג'.
 2. ביצוע שלדים של 20% של מבני המגורים.
 3. ביצוע של החלק היחסי של מבני הציבור של שלב ג'.

ג. במבנן הדרום-מזרחי "מד" לא יוצאו היתרי בניה, ולא יבוצע כל פיתוח עד לסלילת הקטע החדש של הכביש 444 בתוואי החדש, וזאת במקום הקטע הישן שמבוטל בתשריט. המבנן מסומן ב-"מד", ומוקף בקו ירוק מרוסק בתשריט.

44. פיתוח

הפיתוח יהיה מרוכז עפ"י מבננים, על מנת שניתן יהי לבצע את הפיתוח למבני הציבור הדרושים לשרת את אותם המבננים באופן יחסי למספר יחיד שיבנו.

45. הוראות בנושא איכות הסביבה.

כולל תנאים להיתר בניה ולאכלוס מבנים בהתאם למפורט להלן:
1. שימושים מותרים: בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האזיר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים

להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. הוראות כלליות: כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ניקוז ותיעול. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

שפכים. א. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן לטיפול שפכים העומד בדרישות ובאיכויות כפי שנקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

היתר בניה. יינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל. איכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותרת בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

פסולת. 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגיעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. שטחים לאיסוף וריכוז הגזם יאותרו בשכונות לפי תכנית בינוי באישור המקומית.

2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

3. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז, מיון ומיחזור פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

רעש. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אוויר. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות. מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

46. במיחות טיסה

1. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לפני מתן היתר בניה למבנים במגרשים הבאים:
א. השטח הציבורי שבין כביש מס' 25 לבין מגרש 960.
ב. מגרש 960.
ג. שטח ציבורי למגדל המים ומוזיאון בגוש 4615 מס' 5315.
ד. שטח ציבורי לבי"ס יסודי ומועדון תרבות משני צידי דרך מס' 21

2. הפעלת מנופים/עגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ' מעל לפני הקרקע מחייבת הודעה 48 שעות מראש למינהל התעופה האזרחית ולמנהל ש.ת. בן-גוריון.

3. לא יינתן היתר בניה להקמת מגדלים ותרנים בתחום התכנית, אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

47. יישום סעיף 5.3 של תכנית ארצית תמ"א 31
התכנית תואמת התכנית לתפרוסת האוכלוסייה שנקבע תמ"א/31 לגבי הישוב ע"פ החלטת המועצה הארצית מיום 2.6.93.

מס' יח"ד עפ"י החלטת המועצה הארצית 4414 יח"ד בפועל מכילה התכנית שבתוקף 4306.

48. האזורים והוראות הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות בנושאים של חלוקה ואחוזי בניה. (ראה טבלה בהמשך).

טבלת סיכום זכויות בניה.

קרי כניה במר' קדסי צדדי אחורי	מס' קומות	שטח בניה מקסימ' לכל יח"ד	גודל מגרש מינימלי	מקסימום מס' יח"ד למגרש	סה"כ מגרשים	יעוד קרקע
3 3 5	2	סה"כ עד 220 מ"ר בעתי קומות עם חכסית קרקע עד 35%	450 מ"ר	1	סה"כ 34 ;1083-1081;1078-1073 ;1118;1105-1093;1085 ;1126-1123;1119 1197-1196;1138-1136	מגורים "א" חד-משפ'
3 3 5	2	סה"כ עד 200 מ"ר בעתי קומות עם חכסית קרקע עד 35%	700 מ"ר	2	סה"כ 228 ;2178;2177;2141-2138 ;2243;2211;2192;2191 ;2303;2302;2297;2244 ;2377;2376;2334-2323 ;2440;2401-2397 ;2464-2461;2450-2444 2497;2488;2501-2561 ;2576-2584;2586-2590 ;2592-2600;2602-2625 2637-2709	מגורים דו-משפ'
3 3 5	2	סה"כ עד 160 מ"ר בעתי קומות.	-	עד 4 יח"ד/ד'	סה"כ 3 3015-3017	מגורים "ב" (טוריים)
3 3 5	2	35% בכל קומה 70% בעתי קומות	1500 מ"ר	10	סה"כ 18 ;3528;3514;3513 3592-3590;3576-3571 3540-3536, 3542	מגורים "ב-1" (מדורגים)
3 3 5	3	עד 115 מ"ר בכל יח"ד.	2500 מ"ר	עד 8 יח"ד/ד'	סה"כ 8 20 6008-6001	מגורים "ב-2" מדורגים-משולב
3.5 3.5 5	3	עד 35% בכל קומה	-	עד 8 יח"ד/ד'	סה"כ 7 ;4031-4029;4025 4043-4041	מגורים "ג" (דוויה)
5 5 5	3	4000 מ"ר בסה"כ	5000 מ"ר	לפי תכנית בינוי באישור הזעדה המקומית.	סה"כ 1 951	מגורים סיווד
10 10 10	2+פרתף	סה"כ עד 10% ב-2 קומות.	23500 מ"ר	-	סה"כ 1 5101	סוכו ספורט

המשך כעמוד ה

