

4-1117

ועדה מקומית לודים
11-10-1999
ג' תש"ס

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
9 - 11 - 1999
נתקבל
תיק מס'

27-ינואר-99
A.1828

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
17/416/56
אישור תכנית מס' 17/416/56
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
ע"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינויי מתאר מס' גז/17/416

שינוי תכנית מפורטת מס' משמ/39 (גז)

אזור תעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים - כפר דניאל

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
תכנית כסוגות הוועדה המחוזית מס' 17/416/56
אשר הוועדה המקומית בישיבתה מס' 96/05
נוסח 5.6.96... החליטה להמליץ:
 להפקידה
 ליתותה
 להפקידה במועצה
 לתת אישור
תאריך הוועדה: 27-1-1999
תאריך: 27-1-1999
ע"ר הוועדה

תאריך עדכון אחרון: 27-ינואר-99

פרק 1 - כללי**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא תכנית שינויי מתאר מס' גז/17/416, שינוי תכנית מפורטת מס' משמ/39 (גז) אזור תעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים - כפר דניאל. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - ב. תשריט בק.מ. 1: 1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
 - ג. נספח בינוי מחייב לשטח התכנית בק.מ. 1: 500 ו- 1: 250
 - ד. נספח הסדרי תנועה וחניה מחייב בק.מ. 1: 500
 - ה. נספח: תכנית אינסטלציה סניטרית
 - ו. תסקיר השפעה תחבורתית המהווה מסמך רקע
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה

3. עדיפות בין מסמכי התכנית:

במקרה של סתירה במסמכי התכנית תהיה לתקנון עדיפות על התשריט ולתשריט עדיפות על הנספחים.

4. גבול התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט

5. המקום

מחוז המרכז, נפת רמלה

מרחב תכנון מקומי "לודים"

6. גושים וחלקות

חלק מגוש 4595, חלק מחלקה 27

חלק מגוש 4596, חלק מחלקה: 17, 18, 55, 78

חלק מגוש 4599, חלק מחלקה: 5, 8, 9, 10

חלקה 7

7. קואורדינטות

רוחב: 143528/144063

אורך: 148925/148446

8. שטח התכנית

46.6 דונם

9. בעל הקרקע

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל, כפר דניאל, חב' הצורפים, חב' כפר כלי כסף

10. יוזם התכנית

כפר דניאל

11. עורך התכנית

אד' אבנר דרורי - אבנר דרורי אדריכלים

רח' זאב באכר 7, ירושלים

טל: 02-5665441

פקס: 02-5617120

יועצים:

אינסטלציה סניטרית:

מהנדס גיורג' חלאסצי

רח' בירון 13 ת"א, טל: 03-5270314

הסדרי תנועה וחניה:

גב' אריאלה אושפיו - אר-דן

רח' רמז גבעתיים, טל: 03-5718598

תסקיר השפעה תחבורתית:

צופיה הנדסה בע"מ

מר בנימין דנה פיקאר

רח' הרב חיים ויטאל 43/3 ירושלים, טל/פקס: 02-6521099

12. מטרות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מבני משק, תעשייה ומגורים לאזור דרך, חניות, תעשייה משולבת במסחר ושרותים וש.פ.פ.

ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח

ג. קביעת מבנים להריסה

ד. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (להלן: החוק).

13. היתרי בניה ותנאים לאיכלוס

א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח לשטח התכנית שתכלול פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, תקשורת, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאטפקת גז, שבילים וגינון.

ב. סלילת דרך הגישה מחצומת לגמזו ועד לשטח התניה כולל הסדרת הגישה החדשה לכפר דניאל עפ"י תכנית מפורטת גז/מק/19/416 ובחתיך מלא הינה תנאי לאיכלוס.

14. יחס לתכניות מתאר ותכניות מפורטות

לתכנית זו עדיפות על תכניות מפורטות משמ/39(גז) ו-גז/416/4 בתחומי הקו הכחול של תכנית זז.

פרק 2 - חלוקת האזורים

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
משטח התכנית %	שטח (דונם)	משטח התכנית %	שטח (דונם)	
-	-	26.4	12.3	אזור חקלאי
-	-	28.4	13.2	אזור מבני משק
-	-	11.1	5.2	אזור מגורים
44.6	20.8	34.1	15.9	אזור תעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים
32.2	15.0	-	-	דרך מוצעת
18.2	8.5	-	-	חניה מוצעת
5.0	2.3	-	-	שטח פרטי פתוח
100%	46.6	100%	46.6	סה"כ

פרק 3 - תכליות, שימושים והגבלות בניה**1. כללי**

לא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. השימושים והתכליות המותרים יעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה דיניי איכות הסביבה.

2. אזור תעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים

אזור זה מיועד להקמת בנינים ומתקנים ליצור תעשייתי ומלאכה, תצוגה, מכירה, חנויות, שרותי הסעדה. אזור זה כולל מתקנים הנדסיים, דרכים, שטחי חניה, מדרכות ורחבות להולכי רגל, שטחי גינון, נטיעות ופיתוח.

3. אזור פרטי פתוח

מיועד לגינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני תשתית תת-קרקעיים.

4. דרך מוצעת

האזור מיועד לסלילת הדרך, עיצוב ושיקום נופי, נטיעות וגינון, ניקוז ותשתיות תת-קרקעיות.

5. אזור חניה מוצעת

האזור מיועד לחניה, דרכי גישה לחניה, עיצוב נופי וגינון, תשתיות תת-קרקעיות. תותר חניה במפלס תת-קרקעי.

פרק 4 - הוראות תשתית עירונית ואיכות הסביבה

1. קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

קוי חשמל למתח נמוך בתחום אזור התעשייה יהיו תת-קרקעיים.

2. ביוב

תוכן תכנית כוללת לכל שטח התכנית של מערכות אספקת מים ואיסוף שפכים. תכנית מערכת איסוף השפכים תכלול את מתקן הטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות, כולל לויז ביצוע, המועצה האזורית, ועדה מחוזית והמשרד לאיכות הסביבה (להלן "הרשויות המוסמכות"). איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים ברמת שפכים סניטרית. קדם טיפול בשפכים וטיפול בתשטיפים ובבוצת מתקן קדם הטיפול יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. איסוף וסילוק השפכים במערכת הביוב המקומית ימנע חדירת שפכים למערכת הניקוז ולמי התהום. תכנית זו תהווה נספח לתכנית הבינוי והפיתוח לאחר שתאושר ע"י "הרשויות המוסמכות". תנאי למתן היתרי בניה הינו תחילת ביצוע בפועל של מערכת הביוב.

3. אשפה

ייקבעו תחנות ריכוז אשפה ופסולת בשטח התכנית. בתאום ובהנחיות מח' התברואה של הרשות המקומית.

פסולת קרטון ונייר תופרד ותפונה למיחזור.

4. חניה

מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה על פי השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש, אך לא פחות מהרשום בתקן החניה שבטבלת מאזן החניה שבגוף נספח התנועה והחניה (הגבוה ביניהם). יותר ביצוע החניה בשלבים אשר יותאמו לשלבי הבניה כפי שיוגדרו בבקשות להיתרי בניה (שטחים ויעודים) יובטח שבכל אחד משלבי הבינוי תוסדר בתחום המגרש כל החניה הנדרשת לפי התקן..

5. ניקוז

תוכן תכנית ניקוז ותיעול לשיעור רצון הועדה המקומית. התכנית תראה צירי ניקוז עיליים של השטח. מערכת הניקוז של המתחם הנדון תכלול מערכת החדרת נגר עילי מירבי לקרקע.

6. פיתוח הסביבה

תכנית פיתוח הסביבה אשר תכלול התייחסות לעבודות עפר, דרכי שרות, שבילים, נטיעות, יצוב מדרונות, חניה, גדרות ותאורה, תוכן לאישור הועדה המקומית טרם הגשת תכנית בינוי ובקשות להיתרי בניה.

7. אנרגיה ואיכות אויר

לא יותרו שימושים במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז ואנרגיה סולרית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

8. רעש

לאור הקרבה לאזור המגורים וכן האופי הכפרי של המקום הנדון יש להבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין באזור מגורים. במידה וייגרמו מטרדי רעש יש לנקוט באמצעים אקוסטיים.

9. חומרים מסוכנים

האמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי ו/או סיכון בטיחותי כתוצאה מאחסנה ו/או שימוש בחומרים מסוכנים (כהגדרתם עפ"י חוק חומרים מסוכנים) יעשה בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ותפונה לאתר הארצי לסילוק פסולת מסוכנת.

פרק 5 - הוראות כלליות ומיוחדות**1. מקלטים**

מקלוט הגנה אזרחית מעל או מתחת לפני הקרקע ייבנו לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה המקומית.

2. עתיקות

תכנית זו נמצאת בתחום שטח עתיקות מוכרז. כל תכנית פיתוח ובניה בשטח המוכרז כאתר עתיקות חייבת לקבל אישור מראש מרשות העתיקות. הפעלת התכנית תיעשה בתאום ופיקוח אגף העתיקות.

3. רישום מגרשים

רישום מגרשים בתכנית זו ייעשה עפ"י תכנית לצרכי רישום נפרדת מתכנית זאת.

4. שלבי ביצוע

שלבי הביצוע יהיו כמסומן בנספח הבינוי.

5. היטל השבחה

יגבה כחוק

6. הריסת מבנים

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.

7. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

