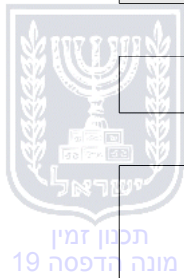


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0789800

הסדרה תכנונית במשק 73, מושב הודיה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001029303/310>

דברי הסבר לתכנית

שינויים המוצעים בתוכנית זו הם במטרה לאפשר הסדרה תכנונית של משק 73, התוכנית מציעה: שינוי בקווי בניין, תוספת זכויות בנייה, תוספת יחידת דיור שלישית ובריכה פרטית. פרוגרמה לתוספת יחידת דיור במושב הודיה: ע"פ לוח 2 בתמ"א 135 ב מותרות ס"הכ 350 יח"ד.

(1) מס' יח"ד בתכניות מאושרות: 308 יח"ד (לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א ב 1/35)
(2) סה"כ יחידות מוצעות בתכניות נקודתיות: 3 כולל בתוכנית זו.

מבנה ציבור:

קיימים במושב כ-61 דונם שטחי קרקע למבני ציבור, לתוספת יחידת דיור המוצעת בתכנית זו אין בכדי להשפיע על צורך נוסף בשטחים למבני ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרה תכנונית במשק 73, מושב הודיה

633-0789800

מספר התכנית

10.601 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

166850 קואורדינאטה X

620725 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 73 רחוב שיר השירים**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: הודיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	73	הודיה	הודיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2682	מוסדר	חלק	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299		כפיפות	תמא/ 35 /1 /ב
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /234. הוראות תכנית 6 /02 /234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234 /02 /6
16/11/1972		504	1877	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 / 156(ד/777) ממשיכות לחול.	החלפה	156 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנה פרגי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 2		עדנה פרגי		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		עדנה פרגי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	פרוגרמת יח"ד במושב הודיה	17: 02 25/11/2024	עדנה פרגי	16/07/2024	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נערך ע"י: מסך רקע ליחיד שלישית בחלקות אי(בנחלות) קו הנדסת תנועה בע"מ- תחבורה איחוד מהנדסים לעבודות מיס-תשתיות	13: 37 15/06/2022	עדנה פרגי	15/06/2022	20		רקע	תשתיות
לא		14: 50 14/10/2024	עדנה פרגי	16/07/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		11: 28 19/07/2024	עדנה פרגי	15/07/2024	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	אחר	(1)		הודיה-מושב עובדים להתיישבות שיתופית	הודיה			073-7585706	edilyaeli@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"פ מסמך ברית פיקוח, כתובת: מושב הודיה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	הדסה וויס			הודיה	(1)		050-5558954	hadassahruffoni@gmail.com
פרטי	ערן וויס			ברכיה	(2)		052-6174861	eranw41@gmail.com

(1) כתובת: מושב הודיה 73.

(2) כתובת: מושב הודיה 73.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדנה פרגי	13988		גדרה	פינס	1	08-8632688	ednafarage@gmail.com
מודד מוסך	מודד	אייסר בדיר	1182	א.ב. מדידות בע"מ	כפר קאסם	(1)		03-9323439	aysar26bader@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 685.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת נחלה 73 במושב הודיה הכולל:
הוספת יחידה שלישית, תוספת זכויות בנייה, שינוי בקווי בניין והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יחידת דיור שלישית ע"פ הוראות תכנית תמ"א 35/1/ב, לפי סעיף 62א(א) 8
2. תוספת 6% זכויות בנייה לתכנית שהופקדה לפני 1989, לפי סעיף 62א(א) 9,
3. שינוי בקו בניין מזרחי מ- 2.50 מ' ל- 1.20 מ' ו- 0.90 מ', לפי סעיף 62א(א) 4
4. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62א(א) 5
5. הוספת בניית בריכת שחייה, לפי סעיף 62א(א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	31A
קרקע חקלאית	31B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	31A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,000	28.30
קרקע חקלאית	7,601	71.70
סה"כ	10,601	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.93	28.29
קרקע חקלאית	7,604.89	71.71
סה"כ	10,604.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1 מגורים. 2 מבנים לחקלאות. 3 מבני עזר. 4 בריכת שחייה פרטית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אדריכלות</p> <p>א. תותר הקמת 3 יח"ד. ב. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף). ג. תותר בניית מחסן לכל יח"ד, בגובה פנימי של עד 2.20 מ', מותר יהיה להקים המחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 בהסכמת שכן. ד. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד. ניקום חניה בקו בנין קידמי "0" וצדדי "0", ה. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות. ו. בריכת שחייה-הוראות כלליות:</p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש שאינה מקורה, לשימוש פרטי. ניתן יהיה להקים בריכת זרמים(ג'קוזי) בנוסף לבריכת השחייה. 2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. (סעיף 21.1.4.1 - בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, ובחלק א' בתוספת השנייה). 3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 4. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מ' מגבולות המגרש. (המדידה תבוצע משפת הבריכה). 5 תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. תוקם גדר היקפית סביב הבריכה. ככל שמעטפת קירות מבנה המגורים תשמש ולו בחלקה כגדר היקפית כי אז הקירות הגובלים לא יאפשרו יציאה מתוך הבית לבריכה וככל שקיימים חלונות אלה ישאו מנגנון נעילה תקני. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ 1 מ' משפת הבריכה 6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ 20- סמ וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת. 7 במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הבריכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הבריכה שלא יפחת מ 1.3 מ' מגדר הבריכה. 8. חדר מכונות לתפעול הבריכה- שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי ובמרחק שלא יפחת מ 1 מ' מגבול מגרש ובכל מקרה לא ירחק מדופן חיצונית של מעטפת בריכת השחיה. 9 תכנון הבריכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרוף חו"ד בכתב הכוללת התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות. (גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדרך וכדו.). תעודת גמר תותנה באישור בכתב מטעם יועץ הבטיחות 10 בבריכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת. 11.הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים(סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר. ט. קולטי</p>

שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית.
 י. מבני עזר חקלאיים: הקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
 פעילות לא חקלאית: הנחיות לפי תכנית פל"ח 633-0415778



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבנים לחקלאות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אדריכלות</p> <p>א. גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות. מבנים חקלאיים קשיחים יתוכננו ויוגשו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות. תותר בניית מבנה חקלאי בלבד בקו 0 בין המגורים לחקלאי. ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 1	(2)	20	סה"כ שטחי בניה 600	שרות	עיקרי (1) 600	3000	31A	מגורים בישוב כפרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(5)	21	630	(4) 150	480	3000	31A	מגורים בישוב כפרי	
5	5	2.5	2.5		6		500		500	3000	31A	מגורים בישוב כפרי	
(7)	(7)	(7)	(7)	1	(2)				(6)	7601	31B	קרקע חקלאית	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנים חקלאיים בלבד, כהגדרתם ע"י משרד החקלאות. מבנה חקלאות יותרו בקו "0" בהסכמת שכנים.

(2) גובה המבנים החקלאים יהיו בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.

(3) קווי בנין: כמסומן בתשריט. מבנים קיימים החורגים מקווי הבניה שנקבעו בתכנית ימשיכו להתקיים בחריגה מהם, ככל שיתקבל להם היתרי בניה. כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניה הקבועים בתכנית.

(4) מיועדים לממד"ים חניות מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה.

(5) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות).

(6) בעבור מבנים חקלאיים קשיחים.

(7) קווי בנין: כמסומן בתשריט, לרבות קו בנין 0 בהסכמת שכן למבנים חקלאיים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תשתיות

1 תשתיות המים יתואמו ויחוברו לרשת העירונית הקיימת. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל יחיד תחובר בנפרד לקו מים ראשי של היישוב

2. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק כמשק תת קרקעי

3. אשפה

א. פתרון האשפה יהיה בתאום והנחיות מחלקת הנדסה של היישוב

4. מי נגר עילי:

הכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה במגרש. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

5. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

על המבקש להגיש בבקשה להיתר תכנית פיתוח הכוללת ניקוזים. קרקע לקליטת מי נגר וחילחולם למי תהום

יש להשאיר עד 25% תכסית מהמגרש, ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החנייה.

6. לבריכות שחייה יחולו התנאים הבאים:

א. ניתן לבנות רק בריכה אחת בכל מגרש..

ב. בראש מערכת אספקת המים לבריכה יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת אל המערכת הכללית, או יבוצע מרווח אוויר, זאת למניעת זיהום במערכת זו.

ג. מי הבריכה יסולקו למערכת מי הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה,



6.2

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים

על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מונה המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתלי הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:100 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות.



2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

5. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.

6. תנאי למתן היתר בנייה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

7. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת מבנים המסומנים כ"מבנה להריסה" בתשריט התכנית. כל שינוי מהוראה זו יהווה סטיה ניכרת.

8. לבניית בריכה פרטית יש להביא חו"ד של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות- תנאי לדיון בבקשה להיתר



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	עם מתן תוקף לתכנית זו.	מיד עם אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

מיידי





עדנה פרג'

טלפקס: 08-8632688,

נייד: 052-5831110

Email: aadr21@zahav.net.il

ednafarage@gmail.com

כתובת למכתבים: פינס 1 גדרה

פרוגרמה להוספת יחידות דיור

מס' תב"ע בתכנון: 633-0789800

ישוב: הודיה

גוש חלקה: 2682 חלקה: 31 (משק 73)

יזם/מגיש: ערן והדסה וויס

עורך ראשי: עדנה פרג'.

היקף יח"ד בישוב ע"פ תמ"א 35/1 ב לוח 2: 350

יחידות דיור בנווה מבטח:

מגרשים מאושרים בתב"ע שנספרים מלוח 2 תמ"א 35 תיקון 1 ב'				
הערות	מס' יח"ד מס' מגרשים כפול מס' יחידות מותרות בתב"ע	מס' יח"ד מותרות בתב"ע	מס' מגרשים	
	184	2	92	נחלות- מבונות
	-----	-----	-----	נחלות - לא מבונות
	-----	-----	-----	משקי עזר- מבונים
	-----	-----	-----	משקי עזר - לא מבונים
	96	1	96	מגורים א' - מבונים
	280	-----	188	סה"כ
מגרשים מאושרים בתב"ע שאינם נספרים מלוח 2 תמ"א 35 תיקון 1 ב'				

ניתוח היקף יחידות דיור על פי תכניות בניין עיר תקפות בהודיה:

1. כמות בתי אב (נחלות): 184 יח"ד (92 נחלות X 2 יח"ד)

2. מגורים א': 96 יח"ד (96 מגרשים X יח"ד)

ראה הערה מס' 1

(1) מס' יחידות מאושרות עפ"י תמ"א 35 לוח 2 – 350 יח"ד

(2) מס' יח"ד בתכניות מאושרות: 280 יח"ד (לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 1/35)

(3) יתרת יח"ד לפי לוח 2: 70 יח"ד

ניתוח השינויים הכמותיים המבוקשים ביחס ללוח 2 בתמ"א 35/1:

הוספת 1 יחידת המוצעת בתב"ע 633-0789800 מגדיל את סך היחידות המאושרות בישוב הודיה.

הגדלת יחידת המוצעת אינה חורגת ממכסת יחידות המותרות בתמ"א 35/1 לוח 2.

ניתוח השפעת תוספת יח"ד מבוקשת על התחבורה, תשתיות ומבני ציבור:

מבני ציבור:

מבני ציבור במושב הודיה נותנים מענה מלא לצרכים הקיימים היום.

מבני ציבור דתיים כגון: בתי כנסת, מקוואות נותנים מענה מלא.

בתחום החינוך לילדי הגנים ומעונות יום עד גיל 3 מענה מלא במושב.

ילדי בית ספר היסודי - מענה מלא בבתי ספר מועצתיים.

ילדי התיכון - באר טוביה או מופנים למוסדות באזור.

חוגים א- פורמליים מקבלים מענה מפעילות במתנ"ס הקהילתי במועצה.

לגיל הזהב- קיים מועדון הנותן מענה הולם הכולל פעילויות ובית חם.



תשתיות:

ביוב המושבית: ע"פ בדיקה שנעשתה עבור תוספת תשתיות ל יח"ד - אין תוספת זו מעמיסה על מערכת התשתיות הקיימות ואין צורך בשינויים בנושא תשתיות.

דרכים, תנועה ותחבורה:

התנועה למושב ומחוצה לה דרך כביש מס' 3.

תוספת הנסיעות של מושב הודיה ומחוצה לה יהיה 105 כלי רכב בזמני שיא ואינה משמעותית, ואין משפיעות על מערך התנועה.

תוספת 1 יח"ד אינה משפיעה על מערך תנועת כלי רכב בזמני שיא.

מסקנה:

תוספת יח"ד אינה משפיעה על התחבורה, תשתיות ומבני ציבור הקיימים במושב הודיה

עורך המסמך: עדנה פרגי

