

708224

2. MODITAK

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

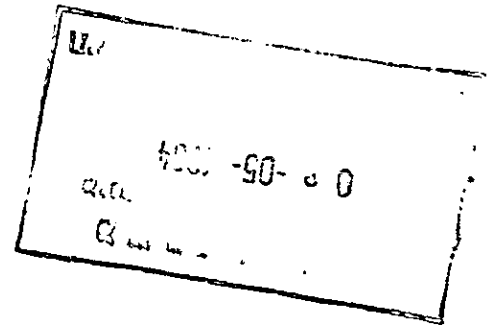
החלטת הוועדה המנהלית (מס' 23.6.93)

31.5.94

תאריך

מתכנן המחוז

מחוז המרכז



הוועדה לבנייה למגורים.  
חוק הליכי התכנון - הוראת השעה תש"ן 1990.

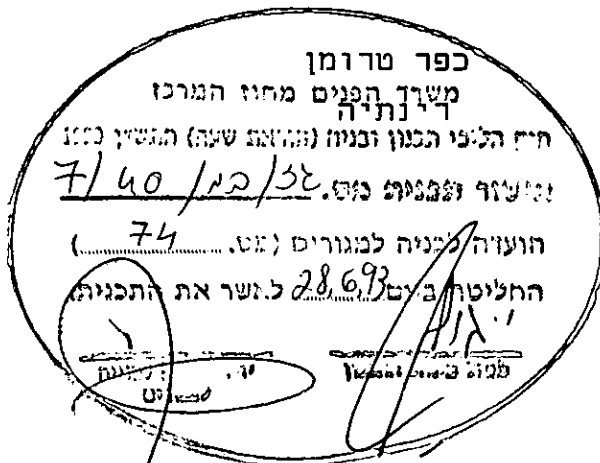
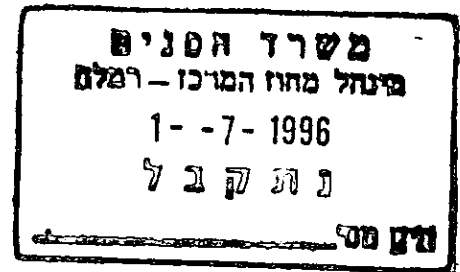
מרחב תכנון מקומי "לודים"

\*\*\*\*\*

תכנית מפורטת גז/ במ / 40 / 7

שינוי לת.מ. ומתאר מקומי

\*\*\*\*\*



אייר תשנ"ד

2.5.94

מחוז המרכז  
 חוק הליכי התכנון הבניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 מרחב תכנון מקומי "לודים"  
 תכנית מפורטת גז/במ/7/40

\*\*\*\*\*  
 2.5.94

מקום : כפר טרומן, רינתיה.  
 מועצה אזורית: מודיעים.  
 נפה : רמלה.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' גז/במ/7/40", שינוי לת.מ. ומתאר מקומי.

2. מטמכי התכנית: התשריטים המצורפים לתכנית זו:

- א. תשריט כללי 1:10.000  
 ב. 2 תשריטי נספחים לכל אחד מהישובים:  
 נספח א' - כפר טרומן - משמ/30/גז בקנ"מ 1:2500  
 נספח ב' - רינתיה - משמ/115 (גז/49/4) בקנ"מ 1:2500  
 ג. תקנון ב-6 עמודים.

3. גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים.

4. שטח התכנית: כפר טרומן: 63.024 ד'; רינתיה: 114.852 ד' סה"כ שטח כל התכנית 177.876 ד'.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכללי ובנספחים.

6. גושים/חלקות: כפר טרומן:

גוש 4486 ח"ח: 17, 20-23, 55, 86-93  
 123, 96-99, 101-105  
 גוש 4487 ח"ח: 27-37, 40-42, 47, 50  
 גוש 4494 ח"ח: 19, 21-24, 26-28, 43

רינתיה:

גוש 6240 ח"ח: 29, 52  
 גוש 6242 ח"ח: 2-13, 20-25, 42  
 גוש 6243 ח': 2-4  
 ח"ח: 1, 5, 6, 7, 10-18, 46

7. היוזם/המבצע: מ.א. מודיעים וועדי המושבים כפר טרומן ורינתיה.

8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

9. עורך התכנית: ארכי' י. אבקסיס-מתכנן ערים. רח' כצנלסון 29 רמה"ש. טל' 03-5492417 כעורך ומרכז התכנית.

10. מטרות התכנית: 1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
2. שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח בניני ציבור, שטח פרטי פתוח לאזור מגורים, דרכים, שצפ.  
3. התויה ויעוד שטחים לדרכים חדשות.  
4. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.  
5. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.  
6. קביעת תנאים לביצוע התכנית.  
7. התאמת התכנון להגבלת הבניה סביב נתב"ג לרכות רעש מטוסים (לכפר טרומן בלבד).

11. צמידות התכנית: על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הקיימות לישובים השונים לפי מיקומם:  
א. כפר טרומן - משמ/30/גז  
ב. רינתיה - משמ/115 (גז/4/49).  
במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המאושרת לתכנית זו, קובעת תכנית זו.

12. רישום שטחים ציבוריים: 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.

13. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימושן: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

14. שלבי ביצוע: תחילת ביצוע התכנית בכל ישוב תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו הפעולות הבאות:  
א. גמר תשתית, דהיינו כבישים, ביוב וקווי מים.  
ב. גמר ביצוע השלדים של 30% בכל ישוב.

15. הוראות להיתרי בניה:  
א. לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס הועדה המקומית אישר תכנית פיתוח לישוב עפ"י תכנית זו.  
תכנית הפיתוח כוללת: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.  
ב. בכפר טרומן: לא ינתן היתר בניה אלא אם המבנה תוכנן בתכנון אקוסטי המבטיח הפחתת רעש מחוץ למבנה אל תוכו - על פי הוראות הנספח האקוסטי של תכנית זו. כן יש לצרף לכל בקשה להיתר בניה חו"ד של יועץ אקוסטי המאשר, כי התכנון האקוסטי אכן עונה על הדרישות בניספח דלעיל".

16. הוראות בנושא איכות הסביבה  
16 א. שפכים

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.  
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.  
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי. תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
4. קדם טיפול של שפכים. שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל. ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.  
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.  
6. היתרי בניה, יותנו בביצוע תכנית לפתרון כאמור לעיל. ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
7. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

16 ב.ניקוז

תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

16 ג.איכות הסביבה - כללי

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. תברואיים. חזותיים או אחרים.

16 ד.חשיפה לרעש מטוסים - הוראות לתכנון אקוסטי.

רצ"ב תדריך מפורט שיש לשלבו בתקנון.

16 ה.הוראות לאזור חקלאי

הקמת מבני משק תותר עפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה ובכפוף לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

16 ו.אזור חקלאי

היתרי בניה יוצאו בכפוף לחוות הדעת של המשרד לאיכות הסביבה.

17. שימושים מותרים:

לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

18. דרישות לתכנון בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות (Ldn עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A) (עבור כפר טרומן בלבד)

א. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להנחת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי

- 1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- 2) במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 4) יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות חיצוניים

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ד. חלונות

- חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.
- 1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.
  - 2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום על-ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות

1. כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
2. דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

ו. גגות

הכניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

19. זיקת הנאה (לכפר טרומן בלבד):

מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים, הממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג, ינתן היתר הבניה בשטחים בבעלות מ.מ.י. רק לאחר שבעל הקרקע ביחד עם רשות שדות התעופה עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים בקרקע יהיו מנועים מלהעלות טענות בדבר מטרד או רעש או מלהפריע או מלהגביל את פעילותו התקינה של נתב"ג.

20. ישום סעיף 5.3 של תכנית ארצית תמ"א 31:

- א. בכפר טרומן מתגוררים היום כ- 350 נפשות, בעקבות התכנית המוצעת יגיע מס' הנפשות לכ-570 נפשות. בתחום המועצה האזורית מתגוררים כ- 12,000 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא כ- 62% ביחס לישוב וכ- 1.8% ביחס למועצה האזורית.
  - ב. במושב רינתיה מתגוררים היום כ- 390 נפשות, בעקבות התכנית המוצעת יגיע מס' הנפשות לכ-650 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא כ- 75% לישוב וכ- 2.1% למועצה האזורית.
- סה"כ השפעה משוערת של כל התכנית ביחס למועצה האזורית תהיה כ- 4%.

**21. הוראות התכנית וזכויות הבניה:**

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה. כמפורט להלן:

**טבלת סיכום זכויות בנייה**

ישוב יעוד סה"כ	סימון מקט' יח'	גודל עמח בניה מקטים' מס'	מגדש כ- לכל יח'	מס' קומות	קוי בניה במ"ר	קרקע מגדשים בתשריט למגרש
כפר מגורים 50	כתום 1	500 מ"ר	110 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשתי קומות	2	5	3
רינתיה מגורים 64	כתום 1	500 מ"ר	כנ"ל	2	5	3
כל עמח ציבורי ירוק	-	-	כל בניה אסורה פרט למתקני ספורט שאינם מבניים, מתקנים הנדסיים ומקלטים לפי תכנית בינוי באישור המקומית. מבני ספורט ובריכות שחיה-לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.	עד 3	12	סה"כ
כל עמח לכניני חוס מוחם -	-	-	בהתאם לתכנית בינוי באישור המקומית	עד 3	12	סה"כ

מס' יח' מוצעות	מס' משקים קיימים	מס' משקי עזר קיימים	כפר טרומן
50	69	13	70
64	72	9	
—			
סה"כ 114			

**הערות:**

1. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרשים.
2. במגרשי המגורים: בנוסף לזכויות הבניה לעיל, תותר בנית מתקני עזר כמו מחסן, מקלט, חדר כביסה, חניה מקורה וכו'. עד לשטח כללי של 45 מ"ר. תותר בנית סרתף (בשטח השווה עד לשטח קרקע שיכלול מבני עזר למעט ח' כביסה). וזאת במקום מבני עזר בנפרד. לא תותר בנית ק.עמודים.
3. הבניה כולל המגורים, לפי תכנית בינוי ותקנון לבינוי באישור הועדה המקומית כולל עיצוב חניות וגדרות לצד הדרך.
4. קו בנין למבני עזר: P.

צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.  
קדמי - 2.0 מ' לחניה. 5 מ' למבני עזר נוספים.  
אחורי - 5 מ' או 0 בהסכמת השכן.

חתימות

חתימת בעל הקרקע:

חתימת המתכנן:

חתימת הירוזם/המבצע:

הוצאת תוכנית מתאר כללית לתכנון ולבניית אזורי מגורים  
 במועצה אזורית שומרון, קט"מ 13586/03  
 ת.ד. 417, 549203  
 י. אבקסיס-ארכיטקט  
 רשיון מס' 13586/03  
 טל. 03-5492417

סי. אדריכלות  
 ד"ר אריאל  
 ד"ר אריאל

תאריך: 2.5.94

תחילת: 8.5.94

כפר טרומן  
 שני עובדים  
 שיתופית בע"מ  
 מיקוד 73150  
 97111

רנתייה  
 922406  
 922406

שלמה ספרי  
 אדריכל