

410-11/618/54

למשך	נבדק ונחתם
השנה	החלטת הועדה הממוינת
מיום	10.9.95
תאריך	13.12.95
מחנך המחוז	1/6

4008663

מרחב תכנון מקומי "לודים"

משרד הפנים
למלח מינהל
02-10-995
נתקבל

תכנית שנוי מתאר גז/11/618

שנוי לתכנית מפורטת מס' משמ/54(גז)

מושב בני עטרות

11/618/54
13/2/94
אישורה בפני הועדה הנהלית

משרד הפנים מהווה המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 54/54/95
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
ג"ר הועדה הממוינת

היודם : ועדה מקומית לודים
וועד מושב בני עטרות

המגיש : ועד מושב בני עטרות

עורך התכנית: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים
תל-אביב, אדריכל אביגדור ברזלי

פברואר 1993
עדכון: פברואר 1995

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי "לודים"
 תכנית שנוי מתאר מס' גז/11/618
 שנוי לתכנית מפורטת משמ/54(גז).
 מושב בני עטרות

1. שם התכנית : ✓
 תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' גז/11/618 שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/54 (גז) (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית : -
 א. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב. ("להלן הוראות לתכנית")
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, (להלן - "התשריט"). ✓
3. מקום: מחוז המרכז :
 נפה : רמלה :
 מקום : מושב בני עטרות (מודיעים).
 גושים : חלקות
- 6309 ✓
 129 (בשלמות), 101, 61 (בחלקם)
- 7157 ✓
 12, 13, 16 (בחלקם)
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התכנית : 65.5 דונם
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
7. יודם התכנית : ועדה מקומית לודים וועד המושב בני עטרות
8. מגיש התכנית : ועד המושב בני עטרות
9. עורך התכנית : המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א. אדריכל אביגדור ברדלי.
10. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת משמ/54(גז) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת משמ/54(גז) תכרענה הוראות תכנית זו.
11. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מגורים. שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בניה, לרבות:
 א. שנוי מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.
 ב. שנוי מדרכים לש.פ.פ.
 ג. שנוי מאיזור חקלאי לש.פ.פ. ✓
 ד. שנוי מאיזור חקלאי לאיזור למבני ציבור.
 ה. שינוי איזור חקלאי לדרכים.

12. תכליות ושימושים : 12.1. אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום)

א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליח"ד צמודות קרקע ובנינים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

ב. לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים.

ג. קווי בנין:

- 1. קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט (5 מ')
 - 2. קו בנין אחורי : 5.0 מ'
 - 3. קו בנין צדדי : 4.0 מ'
- במגרשים פינתיים : כמסומן בתשריט.

ד. זכויות בניה - ל-68 מגרשים בעלי שטח שלא יפחת מ-500 מ"ר - , עם קווי בנין: קדמי ואחורי 5.0 מ' וצדדיים 4 מ'. שטחי בניה עד 30% לקומה. ונשתי קומות עד 40% סה"כ לא כולל שטחי שרות. (ראה טבלה בסעיף 13).

ה. שטחי שרות : לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים. למעט סככה לחניה אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה עפ"י דגמים מאושרים ע"י היוזם והועדה המקומית - במידות: 3.0x5.0 מ' לרכב אחד או 5.0x6.0 מ' לשני רכבים ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. ובגג משופע עד 2.4 מ'. תותר בנית הסככה עד קו בנין 0.0 קדמי וצדדי בתנאי של הבטחת שדה ראייה ברחוב, (עפ"י דרישות מהנדס הכבישים).

תותר בנית מרתף שגודלו עד 30 מ"ר, שגובהו לא יותר מ-2.20 מ' ושתיקרתו לא בולטת יותר מ-0.7 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים, כ"כ יחשבו לשטחי שרות מחסנים עד 13 מ"ר וכן 7 מ"ר משטח המרחב המוגן.

ו. גובה הבניה המותר לא יעלה על 2 קומות.

- גובה מירבי למבנה עם גג שטוח : עד ל-7.5 מ'.

- גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע: עד ל-8.5 מ'

- הגובה ימדד ממפלס מרכז הדרך שמול מרכז המגרש.

ז. שוכנות - מסתור לקולטי שמש יותקן לשביעות רצון היוזם והועדה המקומית. בגגות הרעפים יונחו הקולטים במישור הגג והדודים יותקנו בחלל הגג.

- תותר הקמת מתקנים לצורך שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב, או המעבר ציבורי.

- תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאונו בקדית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

ח. פיתוח במגרש - בוקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח וחתיים לאורך ולרוחב המגרש בק.מ. 1:100.

ט. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 0.9 מ' הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר דשת בגובה כולל 1.80 מ' על גבי מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים.

12.2. שטח למבני ציבור - מיועד למבנים כגון: מעון וגן ילדים, מועדון לנוער ולקשישים וכו'.

13. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה

תכנית	קוי בנין *			מס' קומ' קומ'	ש ט ח י ב נ י ה			מגרש מיני	יעוד	מגרש מס' מס'
	אחורי	צדדי	קדמי		שטחי שרות	ש ט ח ע ק ר י				
40%	5.0 מ'	4.0	5.0 מ'	2	עד 50 מ"ר, כולל: חניה עד 30 מ"ר, מחסן עד 13 מ"ר ומרחב מוגן עד 7.0 מ"ר	עד 30% בכל קומה וסה"כ 40% בשתי קומות	מעל פני הקרקע	500 מ"ר	מגורים א'	1-68
					מרתף עד 30 מ"ר		מתחת לפני הקרקע			
ראה סעיף 12.2	5.0	5.0	8.0	2		בשתי קומות עד 30% לקומה		5663 מ"ר	מוני ציור	101
תאסר כל בניה	לגיכון, מתקני שעשועים, מעבר ניקוד ביוב וחשמל					ומעבר לרוב חרום		7288 מ"ר	ש.פ.פ.	102-112

14. חנייה : יש להקצות בתחום כל מגרש מקום חניה. תותר הקמת שני מקומות חניה לכל היותר בתחומי המגרש ובהתאם למיקום שיקבע בתכנית הפיתוח.
בחניה בקו בנין "0" תאסר פתיחת השער לכביש.

15. א. ניקוז וטיעול

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

ב. שפכים

א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

ו. היתרי בניה, יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל, ואישורה ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ז. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוו בהתאם לנ"ל.

ג. היתר בניה

יינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

ד. פסולת

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדה סדיו.

16. הנחיות לתכניות פיתוח ולתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישום מילוי וניקוד הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם לנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית והרשויות הנוגעות בדבר. לא יכתבו היתרי בניה לפני אישור תכנית בנאי, הכוללת פתרונות למערכות התשתית, לרבות פתרונות למערכת ביוב מרכזית ולניקוד. כל מערכת התשתיות באזור המגורים תהיה תת-קרקעית. כולל מערכות חשמל (מתח גבוה, וכמוך).

17. הגבלות בטיחות של כתב"ג :

גובה המבנים בתכנון התכנית לא יעבור את הכתוב בהגבלות בניה של כתב"ג. מבשולים דקיקים כגון: אנטנות, ארובות ועמודי תאורה - יהיה גבהם נמוך ב-15 מ' מהכתוב בהגבלות, כאשר בהגבלה נאמר: "בתכנון זה לא יעלה גובה הבניה המירבי על הגובה המוחלט של נקודת ההצטלבות בין ציר המסלול עם קו הניצב איליו מנקודה מסויימת, בתוספת של 1 מ' גובה לכל 7 מ' מרחק אופקי, הנמדד מקו רצועת המסלול או המגנל".

18. תקשורת

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כתת-קרקע. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס המועצה.

19. הפקעה לצרכי

ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעי' 188 א', ב'.

20. תאריכים ושלבי

ביצוע

התכנית תבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

21. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

א ש ו ר י ם

ח ת י מ ו ת

<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסמכות.</p> <p>התייחסתם הינה לצדדי תכנון ולצדדי ביצוע. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית, לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקצת השטח לתכנון. הסכם מתאים בנינו ואין להשתנותו זו גורם כלל. הפקעות כל בעל זכות בשטח הנדון תגוי כל רשות השיפוט.</p> <p>לכינון הענין סמך את המכתב בנגן השכונה והתאמתה על התכנית.</p> <p>המחלקה הטכנית הכתובת: תל-אביב 5615454 ליד תנועת המושבים בע"מ, רח' הארבעה 10, תל-אביב 5612640 פקס: 5612640</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל חתימת המרכז</p> <p>1995-03-31</p>	<p>המגיש</p> <p>היוזם</p> <p>בעל הקרקע</p> <p>עורך התכנית</p> <p>ת א ר י ן</p>
--	--

דברי הסבר

לתכנית שנוי מתאר מס' גז/11/618
שנוי למשמ/54/גז

מושב בני עטרות

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמת
-2-10-1995
נתקבל
תיק מס' _____

1. ביזמת ועד המושב בני עטרות הוכנה תכנית מפורטת להרחבת המגורים במושב בהקף של 68 מגורים, בריבוע אחד. המגרשים יהיו בני 500 מ"ר נ"א, מיועדים לבתים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

2. השכונה החדשה תבנה ע"ח חלקות הקלאיות בגושים 7157, 6309, ושטח של כ-65.5 דונם (כולל דרכים וש.פ.פ.). בצוע התשתיות - בשלב אחד, הבניה במתכוונת בניה-ביתן.

3. האתר נבחר בתאום עם רשות שדות התעופה לאחר שהוברר שאינו נמצא בתחם קו הטיסה.

רשם: אביגדור ברזילי,
אדריכל

העודה המקומית לתכנון ולבניה
ל...
06-09-1995
תקבלתי...
לטפולו של...
לתיק מס'...

2/1993
עזרון : 2/1995