

4009983

דברי הסבר

ועדה מקומית לנדום
30-10-1997
נתקבל

לתכנית שנוי מתאר מס' גז/415/8/
שנוי למשמ/56/גז

מושב טירת יהודה

משרד הפנים
מנהל טיפוח ובריאות - ת"מ
-5-11-1997
נתקבל

1. ביזמת ועד המושב טירת יהודה הוכנה תכנית מפורטת להרחבת המגורים במושב בהקף של 85 מגרשים, בחמישה ריבועים. המגרשים יהיו בני 500 מ"ר $\pm 10\%$ כ"א, מיועדים לבתים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

2. הרחבת המגורים תהיה ע"ת שטח חקלאי, שצ"פים, שטחים למגורי משק ושטחי ספורט

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965
אישור תכנית מס' 8/415/82
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.6.97 לאשר את התכנית.
18.2.98-1
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להפקיד /לאשר/ 18/2/98
החלטת הועדה המחוזית /משה מים/ 2.4.98
מתכננת המחוז תאריך

רשם: אביגדור בודילי, אדריכל.

עדכון : 2/1997

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
תכנית בסנוכות הוועדה המחוזית מס' 8/415/82
אשר הוועדה הנקומית בישיבתה מס' 96/07
ניום 7.11.96 החליטה להמליץ:
 להפקידה לאשר
 ליחיתה
 להפקידה בתנאים
30.10.97
יו"ר הועדה תאריך מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שנוי מתאר גז/415/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' משמ/56/גז)

מושב טירת יהודה

היודם : ועד טירת יהודה - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ

המגיש : ועד טירת יהודה - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ

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

אוקטובר 1995

עדכון : פברואר 1997

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי "לודים"
 תכנית שנוי מתאר מס' 8/415/גז
 שנוי לתכנית מפורטת משמ/56(גז).
 מושב טירת יהודה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' 8/415/גז שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/56 (גז) (להלן "התכנית").
2. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת משמ/56(גז) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת משמ/56(גז) תכרענה הוראות תכנית זו.
3. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב. ("להלן הוראות לתכנית").
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, (להלן - "התשריט").
4. מקום : מחוז המרכז
 נפה : רמלה
 מקום : מושב טירת יהודה (מרכז הישוב)
 מועצה : מודיעים
- גושים : חלקות
 4688 .41,40,39
 51,52,83 - בשלמות.
 84,82,81 - חלקי חלקות.
- 4689 .71,72,73,74,75,76,100 - בשלמות.
 99,101 - חלקי חלקות.
5. בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
6. יוזם התכנית : ועד טירת יהודה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ
7. מגיש התכנית : ועד טירת יהודה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ
8. עורך התכנית : המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א. אדריכל אביגדור ברזלי.
9. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
10. שטח התכנית : 192 דונם
11. מטרת התכנית : 1. הרחבת מושב טירת יהודה ע"י הוספת 85 מגרשים, שיפור מערכת הדרכים הפנימיות ושינוי שטחי ציבור.

- א. שנוי מאזור חקלאי לאזור מגורים א'.
- ב. שנוי מדרכים למגורים לש.צ.פ. ואזור חקלאי.
- ג. שנוי מש.צ"פ לאזור מגורים א' + שטח ספורט + שטח למבני ציבור.
- ד. שנוי משטח ספורט לאיזור מגורים א'.
- ה. שינוי איזור חקלאי לדרכים.
- ו. שנוי משטח למבני משק לשטח ספורט ושצ"פ.
- 2. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- 4. קביעת מבנים להעברה.
- 12. תכליות ושימושים : 12.1. אזור מגורים א' -

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

ב. לא תותרנה פעילויות יצרניות ועסקיות בתחום המגורים. למעט מקצועות חופשיים ושרותי משרד שיתקבל לגבהים רשיון עסק.

ג. במגרשים פינתיים וחריגים: יהיו קווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט.

ד. 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 - תותר בנית הסככה עד קו בנין 0.0 קדמי וצדדי בתנאי של הבטחת שדה ראיה ברחוב, (עפ"י דרישות מהנדס הכבישים).

תותר בנית מרתף שגובהו לא יותר מ-2.40 מ' ושתיקרתו לא בולטת יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננים. לא תותר קומת עמודים.

ה. גגות : יהיו מרעפים בשטח לא קטן מ-60% משטח הגג במבנה חד קומתי ובמבנה דו קומתי כל הקומה העליונה.

- שיפועי גג מזערי של 40% ולא יעלה על 60%.

ו. שוכות - מסתור לקולטי שמש יותקן באישור הועדה המקומית. בגגות הרעפים יונחו הקולטים במישור הגג והדודים יותקנו בחלל הגג.

223

- תותר הקמת מתקנים לצורך שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב, או המעבר ציבורי כגון: פילרים לחשמל ותקשורת, טרנספורמטורים וכו' וחדירת צנרת מים וביוו מרכזיים בגבולות המגרש.

- תליית כביסה - ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל עפ"י תכנית הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

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

ה. גדרות - כל מגרש יהיה מגודר מ-4 צדדיו בגובה בין 0.60-1.20 מ', בחזית מדגם אחיד עפ"י הפרטים בתכנית הבניה והפיתוח. גובה גדרות במגרשים פינתיים לא יסתיר את שדה הראייה של הצמתים.

ט. מבנים יבילים: לא תותר הצבת מבנים יבילים למגורים (קראוונים) או מבנים זמניים מכל סוג.

י. חמרי בניה וגמר: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים מבטון, בלוקים או עץ, גימור החזיתות יהיה: טיח, אבן, או עץ. בניה או ציפוי אבן תהיה בקוים אפקיים ואנכיים (לא יותר שימוש באבן פראית). לא יותר גימור חזיתות באבן מלוטשת או קירות מסך מזכוכית.

12.2. שטח למבני ציבור - מיועד למבנים כגון: מעון, גן ילדים, מועדון לנוער ולקשישים מבני דת ופיתוח. כל בניה בשטח זה מחייבת הגשת תכנית בינוי לרבות נספח תחבורה כתנאי מוקדם לקבלת התרי בניה. 3 מקלטים צבוריים ישארו בתחום ש.צ.פי"ם.

12.3. שטחי ספורט - מיועד למבני ומתקני ספורט כגון, אולמות התעמלות בריכות שחיה, מתקני אטלטיקה וכו'. כל בניה בשטח זה מחייבת הגשת תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח לאשור הועדה המחוזית כתנאי מוקדם להגשת תכנית לקבלת התרי בניה.

12.4. שטח צבורי פתוח - מיועד כשטח לגינון וכו' לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני שעשועים, משחקיות ומיקום מיקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א.

13. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה

(יעודי קרקע אחרים ישארו לפי הנחיות הקיימות בטבלת זכויות הבניה בתכנית המפורטת גז/415/2)

יעוד	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ בניה	תכסית	מס' קומ'	גובה מכס'	קוי בנין			אחוז שטח פנוי מאספלט ובנוי
		מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה					קד	צד	אח	
מגורים א'	500 מ"ר ±10%	200 מ"ר	30 מ"ר	6 מ"ר מחסן 7.5 מ"ר 30 מ"ר לשתי חניות	273.5 מ"ר	150 מ"ר	2 קומ' + מרתף	8.5 מ' לגג רעפים	5 מ'	4 מ'	5 מ'	50%	
מוני ציבור		40%		25% משטח העיקרי	+ 40% 25% מ-40%	30%	2						
תוגש תכנית מפורטת לאישור הועדה המחוזית												שטח לספורט	

ה ע ר ו ת :

ניתן לבנות מרתף עד 30 מ"ר, ניתן להשתמש בחלק מן המרתף כשטח שרות וזאת במקום שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין. החלק במרתף שישימש כשטחי שרות יחושב כשטחי שרות והשאר יחשב כשטח עיקרי.

קו בנין לחניה 0 - קדמי, 0 - צדדי בתנאי שהשערים לא יפתחו לכיוון המדרכה.

גובה המבנה ימדד ממרכז הכביש הסמוך.

לא תותר קומת עמודים.

עתיקות: גוש 4688 ח' 83, 52, 51, 41, 40, 39, ח"ח 84, 82, 81.

גוש 4689 ח' 100, 76, 75, 74, 73, 72, 71, ח"ח 101, 99.

הינם שטח עתיקות בהליכי הכרזה סופיים ע"י רשות העתיקות.

בתוקף הוראת חוק העתיקות התשל"ח 1978.

כל ביצוע עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות יתואם עם רשות העתיקות.

14. חניה : עפ"י תקנות התכנון והבניה לתקנה למקומות חניה 1993 על תקוניה עד 2 מקומות חניה למגרש, בתחום המגרש.

15. דרך קיימת : (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

דרך מוצעת : (מסומן בתשריט בצבע אדום) תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

16. א. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפועים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים בתאום עם רשות הניקוז.

1. שפכים

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן 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 מוצקנים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

2. היתר בניה

1. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.
אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבור או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו. ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. לא ינתן אישור אלא לאחר אישור תכנית פיתוח כללית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לשטח ע"י הועדה המקומית התכנית תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז אינסטלציה סניטרית, תאורה ותקשורת, גדרות, קירות תומכים, סידורים לאשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים וגינות.
3. תנאי להיתרי בניה למבנים והרחבת הישוב יהיו:
 1. תחילת ביצוע מערכת ההולכה מהישוב למערכות האזוריות.
 2. תחילת ביצוע מערכת הולכת השפכים של הבניה הקיימת.

- 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 המוסדר כדין.

17. תקשורת : השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-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 הועדה המקומית.

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 סעיף 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

המגיש :

ד"ר יהודה
בן-צור
מחלקת התכנון והבניה

היוזם :

בעל הקרקע :

המחלקה/התכנית

ליד תעודת המוכנים בל"מ
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל 5615454
פקס 5612840

עורך התכנית :

ת א ר י ך :

מועצה אזורית
הבנ-הדרשני

דודי חוסין
מחלקת התכנון והבניה

9 ינואר 1979

מסמכים

החלטת המועצה האזורית לקרונות קהילתית...
 המועצה האזורית קרונות קהילתית...
 החלטת המועצה האזורית לקרונות קהילתית...
 המועצה האזורית קרונות קהילתית...
 החלטת המועצה האזורית לקרונות קהילתית...
 המועצה האזורית קרונות קהילתית...
 החלטת המועצה האזורית לקרונות קהילתית...
 המועצה האזורית קרונות קהילתית...
 החלטת המועצה האזורית לקרונות קהילתית...
 המועצה האזורית קרונות קהילתית...