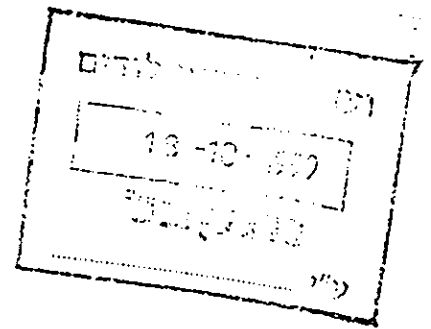
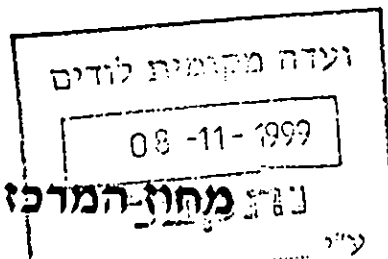


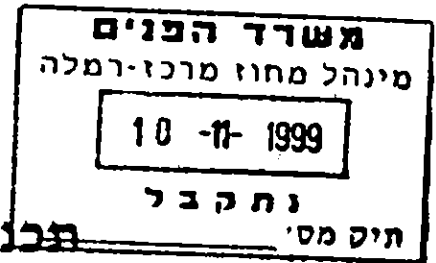
14

4-11591



מרחב-תכנון מקומי - לודים

מועצה אזורית: גזר



תכנית מפורטת מס' גז/5/10

אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 10/5/10

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.6.99 לאשר את התכנית

ח"ה הועדה המחוזית

שינוי לתכנית מפורטת מס': גז/5/3
שינוי לתכנית מפורטת מס': גז/5/4
שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/5/4 א'
שינוי לתכנית מפורטת מס': גז/במ/203

אגודת מושב פדיה

היוזם: ועדת אגודת מושב פדיה טל: 08-9286457.
המתכנן: ר.ד.מ. הנדסה בע"מ - מהנדס וייסמן יוגניה.
טלי-דני - 08-9234631, 050-323790.
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
תאריך הגשה: 25.11.97.

1.	<u>נתונים והגדרות:</u>
1.1	<u>מחוז: המרכז.</u>
1.2	<u>מרכז תכנון: לודים.</u>
1.3	<u>נפה: רמלה.</u>
1.4	<u>המקום: פדיה.</u>
1.5	<u>שם ומספר תכנית: תכנית מפורטת מס' גז/ 5 / 10.</u>
1.6	<u>שטח התכנית: 72.856 דונם.</u>
1.7	<u>מספר המגרשים: 81 מגרשי מגורים.</u>
1.8	<u>גושים וחלקות: גוש 4756 חלקות: 2-14, 16 (חלק).</u> גוש 4757 חלקות: 2-19 (חלק), 20-22, 23, 24 (חלק), 25, 26, 27 (חלק) 34, 35, 36 (חלק), 42 (חלק), 44-47 (חלק), 48. גוש 4758 חלקות: 2, 3, 4-15 (חלק), 16, 17-26 (חלק).
1.9	<u>היזם: ועד אגודת מושב פדיה.</u>
1. 10	<u>המתכנן: מהנדס וייסמן יוגניה רשיון מס' 48316.</u> ר.ד.מ. הנדסה בע"מ רחוב נורדאו רמלה.
1. 11	בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
1. 12	מסמכי התכנית: (המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו). 1. הוראות התכנית סה"כ 8 עמודים. 2. תשריט הערוך בקנה מדה 1:10000, 1:2500, 1:1250.
1. 13	<u>יחס לתוכניות אחרות:</u> תוכנית זו כפופה להוראות תכניות גז/במ/ 203, ותכניות מפורטות קיימות אחרות, במקרה של סתירה בין התוכניות עדיפות הוראות תוכנית זו.
1. 14	<u>מטרות התכנית:</u> 1. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א', שטח למבני ציבור, ש.צ.פ., דרכים, דרך משולבת ושבילים להולכי רגל. 2. תוספת 50 מגרשים למגורים א' צמודי קרקע. בנוסף ל- 31 מגרשים שאושרו בתכנית מפורטת מס' גז/במ/ 203 (אושרו 39 מגרשים ו- 8 מהם נפסלו) סה"כ 81 מגרשים. 3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. 4. קביעת זכויות בניה והוראות להוצאת היתרים.
1. 15	<u>גבולות התכנית</u> גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה ב- 4 מתחמים.

2. פירוט תכליות:

2.1 שטח ציבורי פתוח:

יעודן נטיעות וגינון, מתקני נופש ומשחקים לילדים, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים בשטח שלא יעלה על 2%, מעבר ניקוז ושבילים, לצרכי הפעילות המותרת. השטחים המיועדים לצרכי ציבור דרכים מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש המועצה האזורית.

2.2 דרכים

דרכים וחניות ציבוריות.

2.3 דרכים משולבות:

דרכים משולבות.

2.4 שבילים להולכי רגל:

יעודו - שבילים להולכי רגל (לא תותר כניסת וחנית רכבים).

2.5 שטחי מבני ציבור:

ירשמו על שם האגודה, יעודו גני ילדים, פעוטונים, מועדונים, בדור, בנייני דת, מקלטים במבנים נפרדים או במבנים רב תכליתיים מתקנים הנדסיים.

2.6 אזור מגורים:

אזור המיועד למגרשים להקמת יח"ד מגורים.

2.7 לוח זכויות והוראות בניה

אזור	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ	מס' קומות	קווי בנין (מ')
עיקרי	שרות	מ"ר	עיקרי	שרות	מ"ר
ק	צ	א	ק	צ	א
150 בקומה אחת 220 בשתי קומות	45 (1)	60 (3)	150 בקומה אחת 220 בשתי קומות	45 (1)	60 (3)
מגורים (*)			2 מרתף (2) (3)	5 4 5	5 5 5
ציבורי פתוח					
מבני ציבור	40%	10%	40%	10%	2

(*) גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר.

הערות ללוח זכויות בניה:

התכנית לא תעבור 40% משטח המגרש.

- (1) כולל ממ"ד, מחסן וחניה מקורה.
- (2) גגות רעפים עד גובה 9.00 מ' מעל מפלס ה- 0.00, גגות שטוחים עד גובה 7.50 מ' מעל מפלס 0.00.
- (3) מרתף - גודלו לא יחרוג מגבולות המבנה, גובה תקרה עד 2.20 מ' שימושים כחוק יחושבו כשטח שרות, היתרה כשטח עיקרי. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מבחוץ למרתף.
- (4) מועד ביצוע - תוך 10 שנים מיום אשור תכנית זו.
- (5) היטל השבחה - יגבה על פי חוק ע"י הועדה המקומית.
- (6) חניה - תותר חניה מקורה, 2 מקומות חניה בכל מגרש לא תותר פתיחת שער לכיוון הכביש בקו בנין 0.

3. תנאים להיתר בנייה:

- 3.1 הגשת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית על רקע מפה טופוגרפית.
- 3.2 הריסת מבנים המסומנים להריסה ע"י היוזם.
- 3.3 תחילת ביצוע מערכת איסוף שפכים על פי תכנית ביוב מאושרת ליישוב.
- 3.4 האכלוס מותנה בחבור בפועל של הישוב למערכת הטפול בשפכים.
- 3.5 הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה למבני ציבורי באישור תכנית בינוי ובתנאי שאינן סותרות את תכנית זו.

4. תשתיות:

4.1 ניקוז ותיעול:

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו ע"פ חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957. על תיקוני ותקנותיו.
- ב. ניקוז ותיעול והגנה מפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, ע"פ הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית.
- ג. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיקי מים עיליים, תעלות ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- ד. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

- 4.2 ביוב:
- א. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן הטיפול האזורי, תכנית הביוב תאושר ע"י משרד הבריאות, איכות הסביבה וכל המשרדים העוסקים בנושא.
- ב. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. טפול מוקדם בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים לפני חיבור למערכת המרכזית.
- ד. האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- 4.3 אספקת מים:
- א. היתר בניה יוצא לאחר שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- ב. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באשור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבעו על ידו.
- ג. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1958 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.
- חשמל ראה סעיפים הבאים :
- 4.4 חשמל:
- א. התקנות קווי החשמל תת קרקעיים בתאום עם חברת החשמל.
- ב. לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מ', בהסכמת חברת החשמל.
- 4.5 טלפון:
- התקנת קווי טלפון תת קרקעיים בתאום עם בזק.
- 4.6 כבלים:
- התקנת רשת כבלים תהיה תת קרקעית.
- 4.7 שימוש בקרקע:
- כל שימוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

5. איכות הסביבה, תברואה:

- 5.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
- 5.2 מפגע סביבתי: מצב בו חומר או מקור אנרגיה עלול לגרום לשנוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים). או לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או להוות מטרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי, הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 5.3 סילוק אשפה:
- מתקני איסוף אשפה ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם לאיסוף אשפה אזורי, לפי קביעת הראשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר לפי החוק. סילוק אשפה יעשה לפי הנחיות משרד הבריאות.

6. תכנית פיתוח:

- 6.1 תוכנית פיתוח תוגש לאישור הוועדה המקומית לכל הישוב, תכנית זו תהיה תנאי להיתר בניה.
- 6.2 תכנית זו תכלול:
- תכנון כבישים ומדרכות, תאורה, ניקוז, חשמל ותקשורת, מים וביוב, מיקום תאי אשפה וחניות, גובה +0.00 ועבודות עפר לפתוח המגרשים.
- 6.3 לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח למגרש בקנה מדה 1:100 על רקע מפה טופוגרפית: התכנית תכלול את החניות (מקורה לא מקורה), ציון חומר גמר הגדר, קירות תומכים, כניסות, שבילים, גינות, מים, ביוב, ניקוז, סידורי אשפה וכל פרט אחר שיידרש ע"י הוועדה המקומית.
- 6.4 תשריט וחלוקה:
- תותר הגשת תשריטים לפי מתחמי תכנון וסטיה של 2% משטח המגרשים.

הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני

1. לא תותר הקמת בנין על עמודים וכל המסדים בבניין יהיו סגורים.
2. כל קולט שמש שיותקן על גג הבניין ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.
3. כל מיכל מים שיותקן על גג שטוח יהיה חייב להיות מוסתר על ידי מעקה.

7 חשמל

7.1 לא תותר הקמת בנין מכל סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים, פרט למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מ', בהסכמת חברת חשמל.

7.2 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים מפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של הבניין (כל בליטה).

	באזור חקלאי ושטח פתוח	בכל יתר האזורים	
מתח נמוך	מטר מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן	מציר קו מתוכנן
עד 33 ק"ו	2.00	2.25	2.25
מתח עליון 150 ק"ו	לפי (ב)	8.50	5.00
מתח עליון עד 400 ק"ו	לפי (ב)	35.00	30.00

7.3 בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

7.4 מגבלות בנייה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבם (לפי ע"ח/ 200) לא יינתן היתר בנייה בקרב ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.0 מ' מציר כבל תת קרקעי במתח עד 33 ק"ו ולא תאושר בניית מבנים ומתקנים תת - קרקעיים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים).

7.5 ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

7.6 חשמל - מתח גבוה ותחנות טרנספורמציה

7.6.1 תותר העברת קווי מתח גבוה עיליים אך ורק בשדה המרכזי, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות יהיו תת-קרקעיות.

7.6.2 תחנות טרנספורמציה : תמוקמנה בשצ"פ ותהיה לפי אישורי חברת חשמל.

8. הפקעה

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 ויירשמו ע"ש המועצה האזורית.

סבלת שימושי קרקע (מוצע)

יעד	שטח בדונם	% משטח התכנית
שטח מבני ציבור	6.545	8.98
שטח ציבורי פתוח	8.203	11.26
אזור מגורים (מוצע)	41.458	56.90
דרך מוצעת	14.361	19.71
שביל להולכי רגל	0.230	0.32
דרך משולבת	2.060	2.83
סה"כ שטח התכנית	72.856	100.00

חתימות:

21/9/99

~~"כדור"~~
~~מושב עובדים להתישבות~~
~~חקלאית שיתופית בע"מ~~

תאריך:

ויסמן יוגניה
להנדסה אזרחית
מס' תעודה 00048316

חתימת המתכנן :

חתימת היזם והמתכנן:



חתימת בעל הקרקע:

דוד, אמגדי
אדריכל המחוז

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית: