

4-1216

9

דברי הסבר

תכנית מס' גז/415/9
שנוי לתכנית מס' גז/415/8
שנוי למשמ/56/גז

מושב פירת יהודה
הרחבה - ב'

ועדה מלימוד לידים
27-11-2000
ע"י

משרד המגורים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
- 1-01-2001
ג'תקבל
תיק מס' .

1. ביזמת ועד המושב פירת יהודה הוכנה תכנית מפורטת להרחבת המגורים במושב בהקף של 13 מגרשים, המגרשים יהיו בני 500 מ"ר מינימום כ"א, מיועדים לבתים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

2. הרחבת המגורים תהיה ע"ח, שצ"פים, שבגוש 4689, ותכלול גם שינוי בתווי דרך מס' 218 בצוע התשתיות - בשלב אחד, הבניה במתכונת "בנה-ביתך". שטח הכולל של התכנית כ-113 דונם.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 9/415/9
התכנית מאושרת מכח
סעיף 103 (ג) לחוק
נרד המורה המחוקקת

ברדילי,
רשם: אביגדור
אדריכל.

5/1997

עדכון: 1/2000

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מס' גז/415/9
שינוי לתכנית גז/415/8

שנוי לתכנית מפורטת מס' משמ/56/גז)

מושב טירת יהודה

הרחבה ב'

היוזם : 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.

אדר' קטי שני
מזכירת/מהנדסת
הועלה המקומית לודים
18.12.00 חארין

מאי 1997
עדכון: ינואר 2000

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "לודים"
תכנית מס' גז/415/9
שנוי לתכנית מס' גז/415/8
שנוי לתכנית מפורטת משמ/56(גז).
מושב טירת יהודה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' גז/415/9, שנוי לתכ' גז/415/8, שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/56 (גז) (להלן "התכנית").
2. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת משמ/56(גז) וגז/415/8 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").
- ג. נספח תחבורה.
4. מקום : מחוז נפה : המרכז רמלה : מושב טירת יהודה (מרכז הישוב) מודיעים : מועצה מקומית
- גושים : חלקות 4689 : 71, 72, 73, 74, 100 - בשלמות. 99, 101 - חלקי חלקות.
5. בעל הקרקע : ק.ק.ל. רשות הפיתוח ומדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
6. יוזם התכנית : ועד טירת יהודה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ, טלפון ופקס 03-9711129.
7. מגיש התכנית : ועד טירת יהודה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ, טלפון ופקס 03-9711129.
8. עורך התכנית : המה' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, ת"א. אדריכל אביגדור ברזלי. טל' 03-5615454, פקס 03-5612640.
9. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
10. שטח התכנית : 113 דונם
11. מטרת התכנית : 1. הרחבת מושב טירת יהודה ע"י הוספת 13 מגרשים עם יחידת דיור אחת בכל מגרש, שיפור מערכת הדוכים הפנימיות ושינוי שטחי ציבור. שטחי ספורט ושטחים למבני ציבור.

- א. שנוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים א' ולדרך.
- ב. שנוי יעוד מדרך לדרך משולבת ושנ"צ.
- ג. שינוי יעוד משטח - ספורט לדרך.

2. קביעת הוראות ומגבלות בניה .

12. ונכליות ושימושים : 12.1. אזור מגורים א' -

- א. באזור זה תותר הקמתם של מבנים ליה"ד צמודות קרקע ובנינים חד-משפחתיים.
- ב. לא תותרנה פעילויות יצרניות ועסקיות בתחום המגורים. למעט מקצועות חופשיים ושרותי משרד שיתקבל לגביהם דשיון עסק.
- ג. במגרשים פינתיים וחריגים: יהיו קוי הבנין עפ"י המסומן בתשריט.
- ד. שטחי שרות : לא תותר הקמתם של מבני עדר 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 ראייה ברחוב, (עפ"י דרישות מהנדס הכבישים). תותר בנית מרתף שגובהו לא יותר מ-2.20 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.

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

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

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

ח. גדרות - כל מגרש יהיה מגודר מ-4 צדדיו בגובה ברי 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.

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

12.4. שטח צבורי פתוח - מיועד כשטח לגינון ונוי לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני שעשועים, משחקיות ומיקום מיקלטים צבוריים לפי הנחיות הג"א. ניתן להעביר בשטח זה מערכות ניקוז מים ביוב, חשמל, ותקשורת בתנאי שיהיו תת קרקעיים.

13. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה

יעוד	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי		שטח שדות		סה"כ בניה	תכנית בניה	מס' קומ' מסי'	גובה מכס' מ' /	קוי בנין			אחוז שטח פנוי מאספלט ובנוי
		מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה					קד	צד	אח	
מגורים א' ל-13 יח"ד מגרשים 86-98	500 מ"ר	200 מ"ר	30 מ"ר	6 מ"ר מחסן	7.5 מ"ר ממ"ד	30 מ"ר לשתי חניות	150 מ"ר	2 קומ' + מרתף	8.5 מ' לגג דעפים	5 מ'	4 מ'	5 מ'	50%
מוני ציבור		40%		25% משטח העיקרי			30%	2					
שטח לספורט	תוגש תכנית בנוי לאישור הועדה המחוזית												

ה ע ר ו ת :

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

14. חניכ"ה : 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.

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

17. ניקוז ותיעול
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפועים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מיס עיליים ותחתיים בתאום עם רשות הניקוז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית ביצוע מפורטת להסדרת הניקוז. תכנית הניקוז תתוכנן כך שלא יהיה נגר עילי מן הפרויקט אל השטחים שמסביב וְתמנע ככל האפשר הזדמנות נגר עילי ממגרש למגרש וזאת ע"י שמירת שטחים פנויים ומוגזנים כדי לאפשר קליטת הנגר בתוך המגרש.

18. 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 בצורת 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.

19. תנאי למתן תוקף - אשור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים ע"י משרד הבריאות.

20. היתר בניה

1. 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.
2. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר תחילת ביצוע בפועל של מכון איילון ואשור משרד הבריאות על כך.
3. לא יאושר איכלוס (טופס 4) אלא לאחר ביצוע בפועל חיבור למערכת ביוב אזורית.

21. פסולת

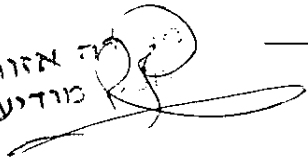
1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
2. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
3. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
4. איכלוס מבנים יותנה בהצגת קבלות על פנוי פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר כדין בפני מהנדס הועדה המקומית.

- 22. תקשורת : השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקע. הרשת וההתחברויות למזנים 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.
- 23. עתיקות : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ה 1978.
- 24. הפקעה לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחברו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנדכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 25. תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה בחוק.
- 26. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

א ש ו ר י ם

ח ת י מ ו ת

משה אזורי
מודיעין



מירת יקודה
מושב עובדים של הפעל המורה
אגודה שיתופית הקלואית בע"מ

המגיש

היוזם

בעל הקרקע

עורך התכנית

ת א ר י ך

המחלקה השכונת
לד תנועת המושבים בע"מ
רח"ה הארבע 10 חב-אביב
5615 54 000
5612 50 000

דוד בלל המתווה
אמגדי

התכנית תבוצע על פי תנאי המכרז והתקנות הקשורים בה. המבנה יבנה על פי התכנית ויש לו זכות ליהוש התכנית זה לכל המאוחר תאריך 31.12.2010. כל שינוי בתכנית יבוצע על פי תנאי המכרז והתקנות הקשורים בה. המבנה יבנה על פי התכנית ויש לו זכות ליהוש התכנית זה לכל המאוחר תאריך 31.12.2010. כל שינוי בתכנית יבוצע על פי תנאי המכרז והתקנות הקשורים בה. המבנה יבנה על פי התכנית ויש לו זכות ליהוש התכנית זה לכל המאוחר תאריך 31.12.2010. כל שינוי בתכנית יבוצע על פי תנאי המכרז והתקנות הקשורים בה.

המחלקה השכונת
לד תנועת המושבים בע"מ
רח"ה הארבע 10 חב-אביב
5615 54 000
5612 50 000

