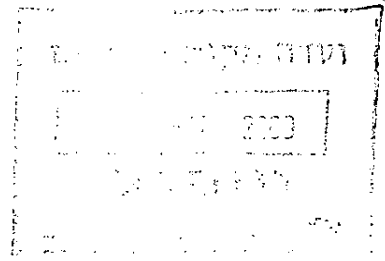


4-12263



דברי הסבר

לתכנית מפורטת מס' גז/439/14

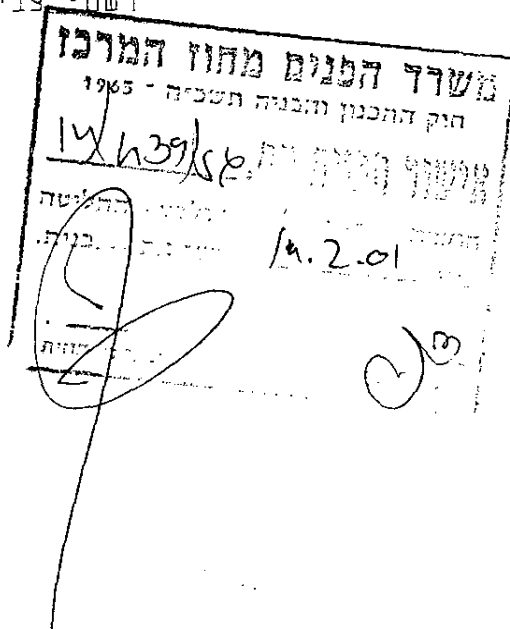
שנוי לתכנית מס' גז/439/10

מושב גמזו

1. ביוזמת ועד המושב גמזו מוגשת תכנית לתוספת שכונת מגורים חדשה, בהקף 15 מגרשי מגורים, בסמוך לשכונה שאושרה במסגרת תכנית גז/439/10.

2. השכונה תכלול 6 מגרשים חדשים וכן 9 חלופיים למגרשים, שבוטלו בשכונה המאושרת עקב גלוי אתר ארכאולוגי.

רשם: 19 בני-דוד, אדריכל



יולי 1997
עדכון: אוגוסט 2000

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/439/14
שנוי לתכנית מס' גז/439/10

מושב גמדו

יולי 1997
עדכון: אוגוסט 2000

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - "לודים"
תכנית מפורטת מס' גז/439/14

שנוי לתכנית מס' גז/439/10
מושב גמזו

- 1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא: תכנית מפורטת מס' גז/439/14 שנוי לתכנית מס' גז/439/10 - מושב גמזו.
- 2. תחום התכנית : בתכנית זו כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
4596	75, 74, 71, 70, 69 88, 87, 84, 76	73
4597	--	5, 8

- 3. מיקום התכנית : מושב גימזו, מערבית לשכונת מגורים מאושרת במסגרת תכנית מס' גז/439/10.
- 4. שטח התכנית : 265.34 דונם.
- 5. מגיש התכנית : מושב גימזו
- 6. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 7. המתכנן : אד"ר צבי בן-דוד, המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים ת"א, רח' הארבעה 10 טל' 03-5615454 פקס 03-5612640.
- 8. מסמכי התכנית : התכנית מכילה 6 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית") וכן גליון אחד של תשריט, בק.מ. 1:2500, מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מס' גז/439/10. בכל מקרה של סתירה בין התכנית הנ"ל לתכנית זו, יקבע האמ בתכנית זו.
- 10. מטרות התכנית :
 - 1. שנוי מאזור תקלאי לאזור מגורים, להקמת שכונה של 15 מגרשי מגורים (תוספת 6 מגרשים וכן חלופה ל-9 מגרשי מגורים מאושרים, שהתבטלו עקב גלוי ארכאולוגי).
 - 2. שינוי יעוד מחקלאי, מגורים, דרך ושפ"פ למגורי לדרך, לדרך משולבת, לשצ"פ, לאתר עתיקות ולאז שמורת נוף ויער (עפ"י תמ"א 22).

3. סלילת דרך ושנוי בתוואי של דרך קיימת וביטול דרך.

4. קביעת הוראות בניה למגורים ולטפול בשטחים צבוריים פתוחים.

11. הוראות :

11.1. הוראות לאזור מגורים -

א. לית"ד צמודות קרקע בבנינים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים.

ב. לא תותרנה פעילויות יצרניות ועסקיות בתחום המגורים.

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

- שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ-40% ולא יעלה על 60%.

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

ה. מתקנים הנדסיים -

- תותר הקמת מתקנים הנדסיים עליים ותת-קרקעים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב, או המעבר ציבורי כגון: פילרים לחשמל ותקשורת, עמודי חשמל עם טרנספורמטורים וכו', כ"כ תותר חדירת צנרת מים ובי מרכזיים בגבולות המגרש.

ו. תלית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה המקומית לודים מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. מתקני ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. הכל באישור הוועדה המקומית "לודים".

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

ח. גדרות - כל מגרש יהיה מגודר מ-4 צדדיו בגובה עד 0.90 מ"ט+ מפני הקרקע הגבוהים הסמוכים. בגדר הקדמית עפ"י דגם אחיד, מאושר ע"י הוועדה המקומית.

ט. מבנים יביליים: לא תותר הצבת מבנים יביליים למגורים (קראוונים) או מבנים דמניים מכל סוג.

י. חומרי בניה וגמר : הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים מבטון, בלוקים או עץ, גימור החזיתות יהיה: טיח, אבן, או עץ. בניה או צפוי אבן תהיה בקוים אפקיים ואנכיים (לא יותר שימוש באבן פראית).

11.2. הוראות לאזור עתיקות - על תחום תכנית זו יחולו הוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978.

11.3. הוראות לשצ"פ - גיבון, נטיעות ומתקני משחק לילדים ותשתיות תת-קרקעיות.

11.4. אזור שמורת נוף ויער - מיועד ליעור, עפ"י הוראות תכנית תמ"א/22.

12. לוח זכויות והוראות בניה

יעוד	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ בניה עקרי ושרות	תכסית	מס' קומ'	גובה מכסי'	קוי בנין			אחוז שטח פנוי מאספלט
		מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה					קד	צד	אח	
מגודים מגרשים מס' 300 עד 314	500 מ"ר	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	40 מ"ר (מרתף)	182.5 מ"ר	2 קומ'	8.5 מ' לגג רעפים מעל ±0.00 של המבנה	כמתואר בתשריט			50%
שטח צבורי פתוח		מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	15 מ"ר מחסן (3%) 7.5 מ"ר (1.5%) 30 מ"ר (6%) לשתי חניות (א)	272 מ"ר (48%)	36.5% מרתף	המבנה				
אזור שמוגד נוף ויער													

הערות :

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

ב. גובה המבנה ימזד ממרכז הכביש הסמוך. גובה סכנת החניה, המרתף והמחסנים לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

ג. לא תותר קומת עמודים.

13. הנחיות לתכניות פיתוח ולתשתיות ציבוריות:

במסגרת תכנית בנוי, המאושרת ע"י הועדה המקומית, לעת היתרי בניה, תקוב הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. לא ינתנו היתרי בניה לפני אישור תכנית בנוי, הכוללת פתרון למערכות התשתית, לרבות פתרונות למערכת ביוב מרכזית ולניקוז. כל מערכת התשתיות באזור המגורים תהיה תת-קרקעית. כולל מערכות חשמל (מתח גבוה, וכמור).

13.1. חביה : עפ"י תקן חביה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולא פחות משני מקומות חביה מקורים בתחומי המגרש ובהתאם למיקום שניקבע בתכנית הפיתוח והבנוי.

13.2. ניקוז וטיעול

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

13.3. 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 מוצקנים, כוזלים וכוי אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

ו. תנאים להיתר בניה

היתרי בניה - ינתנו בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים, מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

ז. תנאי לאיכלוס

איכלוס מבני המגורים, מוסדות הציבור או המסחר יותנה בביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים.

13.4. פסולת

א. יובטחו זרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברו ומפגעים חזותיים.

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

ב. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק הפסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדיון.

13.5. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקע הרשת והתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהב הועדה המקומית ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרבדית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הוע המקומית.

14. הפקעה ורישום 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'.

15. תאריכים ושלבי ביצוע :

התכנית תתבצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

16. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

א י ש ו ר י ם

מועצה אזורית
חבל-מולדעין

ח ת י מ ו ת

גמזו
מושב עובדים
לפועלי אגודת ישראל
להתישבות שתופית בע"מ

המגיש :

מגיש התכנית :

בעל הקרקע :

המחלקה המכנית

ליוו הנושט המכניס
רחי הארבעת תל-אביב
טל. 5615454
פקס 5615641

עורך התכנית :

אוגוסט 2000

ת א ר י ן :