

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז/ 393 / 20

שינוי למשמ/ 90 (גז) ולגז/ 393 א,ב,ג,

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1968
 אישור תכנית מס. אג/ 393 / 20
 התכנית מאושרת מבח
 טעיף 108 (ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

אחיסמך

12 מגרשים - חד-משפחתיים

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

"לפי פרק ג' סימן ז' לחוק"

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / טשנה מיום 11/09
 מתכנת המחוז
 תאריך 14/2/09

- 25.10.98
- 8.2.99
- 18.5.99
- 29.8.99
- 7.11.99
- 5.4.00
- 16.8.01

חשוון תשנ"ט

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' גז / 393 / 20

שינוי למשמ / 90 (גז) ולגז / 393 א,ב,ג,

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

"לפי פרק ג' סימן ז' לחוק"

מושב אחיסמך	מקום:
חבל מודיעין	מורעצה אזרחית:
רמלה	נפה:
1:1250	קנ"מ:
המרכז	מחוז:
גוש 4762 ח"ה 5	גושים וחלקות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז / 293 / 20 שינוי למשמ / 90 (גז) ולגז / 393 א,ב,ג,	<u>1. שם התכנית:</u>
המסמכים לתכנית זו: תשריט בקנ"מ 1:1250. תקנון ב- 5 עמודים. נספח ניקוח ערוך ע"י הידרומודול – פולק שמואל בע"מ.	<u>2. מסמכי התכנית:</u>
מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.	<u>3. גבולות התכנית:</u>
9.2 ד'.	<u>4. שטח התכנית:</u>
תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט הכללי.	<u>5. תפולת התכנית:</u>
ועד מושב אחיסמך, דואר נע מרכז 73105, טל: 08-9228652	<u>6. הייזום / המבצע:</u>
מינהל מקרקעי ישראל, דרך פתח תקוה 88 – ת"א, טל. 03-5638602.	<u>7. בעל הקרקע:</u>
? אבקסיס, ארכ' רח' קצנלסון 29, רמה"ש. טל: 03-5492417.	<u>8. עורך התכנית:</u>

- 9. מטרת התכנית:**
1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים "לפי פרק ג' סימן ז' לחוק" עבור 12 יח"ד.
 2. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרכים, וש.צ.פ.
 3. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
 4. קביעת הוראות לפיתוח השטחים.

10. צמידות התכנית:
 על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הקיימת
 משמ/ 90 (גז) וגז/ 393 א,ב,ג,
 במידה ויש סתירה בין התכנית המפורטת המקורית לתכנית זו, קובעת תכנית זו.

11. יעוד שטחים, זכויות הבניה ושימוש: בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

12. אזור מגורים א' חד משפחתיים:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, הוא אזור מגורים חד-משפחתיים. התכליות המותרות הן למגורים בלבד.

13. דרך משולבת: דרך משולבת לרכב ולהולכי רגל, עם עדיפות להולכי רגל.

14. הוראות בטיח איכות הסביבה:
 א. שימושים מותרים בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. מפגע סביבתי מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.
 הגדרת מצב כמפגע סביבתי בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות כלליות כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

ד. ניקוז ותיעול לפי נספח הניקוז שבמסמכי התקנון. הניקוז מנגר עילי יתבצע בתחומי המגרש.

ה. שפכים

1. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בהתאם לתכנית המאושרת של מ.א. חבל מודיעין במשרד הבריאות ובוועדה המחוזית לתכנון ולבניה והבטחת חיבור מבני המגורים למערכת הביוב המרכזית.
2. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
3. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל- תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.

1. היתר בניה:

1. ינתן בכפוף לאישור תכנית למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.
2. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית שתכלול את הגישה למבנה, חניית, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מער' השקיה, מתקני גז, חשמל טלפון, תקשורת וחומרי גמר. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות. התכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בק"מ 1:100.
3. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנית חלוקה ע"ג מפות מדידה.

2. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאגירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

15. הוראות התוכנית חכיות הבניה:

בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ולאחוזי בניה כמפורט להלן:

האזור		סימן האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין במ"ר			שטחי בנייה מירביים במ"ר				מס' קומות	גובה המבנה במ'	קווי בניין למבני עזר ולחניה				
				חזיתי	צדדי	אחורי	שימושים עקריים במ"ר		שטחי שרות במ"ר		סה"כ		קדמי	אחורי	צדדי		
							מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	עקרי+שרות						
			450	5	4	4	עד 120 מ"ר בקומה 220 מ"ר ב-2 קומות	45 מ"ר כולל ממ"ד מחסן וחניה			265	2+ מרתף (2)	8.5			0 או 3.5 בהסכמת ת השכן	0 או 5 בהסכמת ת השכן
מגורים א' חד זשפוזתי		כתום															
ציבורי פתוח		ירוק	לפי תשריט								אסורה למעט כל בניה מתקני משחקים ומתקנים הנדסיים באישור הועדה המקומית						

הערה:

1. מרתף:

במקרה של בנית מרתף יש לכלול בו את שטחי השרות. שטח המרתף לא יחרוג מקונטור של הקומה שמעליו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

2. חניה: לפחות 2 מקומות ליח"ד בתחום המגרשים. החניות יתוכננו ככל הניתן במקביל ולא בטור.

3. גדרות: גובה הגדרות לכוון הדרכים לא תעלה על 1.50 מ' (עד 80 ס"מ בניה + 70 ס"מ גדר קלה) הגדר במגרשים הפינתיים לא תעלה על 60 ס"מ.

16. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

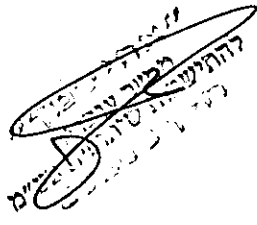
17. רישום שטחים ציבוריים:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ויוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעיו שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

18. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התוכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה למימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאימה. התמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח לתכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י **התמימתנו** למען הטר ספקי לזוהר בזה מי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכוונה או הודאה מקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת **התמימתנו בעל הקרקע:** העומדת לנו מכח חתימתנו ניתנת אך ורק במסגרת ממש תכנונית.

19. חתימות:



חתימת היוזם/ המבצע:

תאריך: 2002-02-03 - 3

י. אבקסיס - ארכיטקט
רמת השרון - כצנלסון 29
טל: 482417

אילון זאב
מועד מוסמך מס' 337
טל 09-9550403
שירח היזיר 4 הרצליה