

04.03.03

הועדה המקומית לתכנון ובנייה לודים

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**

18.2.04 החלטת הועדה המחוזית / פגועה מיום

אדר' דניאל דרוקמן

מתכנן התוכנית

9.9.04

תוכנית מפורטת מס' גז / 410 / 17 שינוי ל- גז / 410, לגז / 410א, לגז / 410ב, לגז / 410ג

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה בהסכמת הבעלים

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
18-06-2003
נתקבל
תיק מס':

1. מקום התוכנית : הדיד

מחוז : המרכז

נפה : רמלה

חלקות : 23 (חלק), 22 (חלק), 20 (חלק), 26 (חלק)
חלקה : 57 (חלק)

גוש : 5724
5721

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 17/410
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
18.2.04
מחוז מרכז
03-5465361 : יו"ר הועדה המחוזית

2. בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.

3. יזם התוכנית : ועד מושב חדיד ד.ג מרכז 73135 טלפקס : 08-9229123

4. מתכנן התוכנית : יגאל שרייבמן בעז שרייבמן אדריכלים

5. שטח התוכנית : 117.96 דונם

6. גבולות התוכנית : מסומנים בקו כחול בתשריט

7. מסמכי התוכנית :

7.1 תוכניות התוכנית - 7 עמודים מודפסים

- 7.2 תשריט המצורף לתוכנית זו הערוך בקנ"מ 1:1250 - מצב מוצע
- קנ"מ 1:2500 - נספח בינוי מוצע
- קנ"מ 1:2500 - מצב קיים
- קנ"מ 1:20000 - תרשים סביבה

7.3 נספח נופי

הנספח הנופי יהיה מחייב בכל הקשור לעניין הגבה והטפול המוצע לסוללה ביחס לנצפות.

7.4 נספח תנועה קנ"מ 1:1000

7.5 נספח אקוסטי

7.6 תוכנית איסוף וסילוק שפכים.

חדיד
מושב שיתופי של הפועל המזרחי
להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ
דואר גז מרכז 73135

שרייבמן אדריכלים
רח' סוקולוב 53 ת"א
טל: 03-5465361 פקס: 03-5465361

8. מטרת התוכנית :

8.1 אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

8.2 שינוי יעודי קרקע : מקרקע חקלאית למגורים א', ש.צ.פ., מבני ציבור ודרכים.

8.3 קביעת שימושים והוראות בניה לפי יעודי קרקע.

8.4 התוית דרכים

9. תכליות ושימושים :

9.1 אזור מגורים א'

9.1.1 מגורים

9.1.2 בניני עזר למגורים – מחסן, מוסך וכו'.

9.2 אזור לבניני ציבור :

9.2.1 מוסדות חינוך עם מתקניהם לרבות בריכת שחיה ומגרשי ספורט

9.2.2 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים

9.2.3 בתי תרבות ומוסדות קהילתיים

9.2.4 מוסדות בריאות

9.2.5 מוסדות דת

9.2.6 מוסדות רווחה

9.2.7 מגרשי חניה

9.2.8 מזנון לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין

9.2.9 מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד

9.3 שטח ציבורי פתוח

בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים :

9.3.1 נופש נני

9.3.2 גנים לרבות חורשות

9.3.3 מגרשי ספורט ומשחקים

9.3.4 שבילים להולכי רגל

9.3.5 מתקנים הנדסיים תת קרקעיים בלבד

9.4 דרכים : הדרכים וקוי הבנין לארכן יהיו כמסומן בתשריט ולפי נספח התחבורה.

10. צמידות לתכנית : על תכנית זו חלות הוראות תכנית גז / 410 על שינוייה ומש"מ 31 באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות אחרות בשטח תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה :

11.1 לא ינתנו היתרי בניה לפני תחילת בצוע של תכנית פתוח שתאושר ע"י ועדה מקומית.
לא ינתנו טיפסי 4 לאכלוס לפני גמר בצוע הפתוח.
תנאי לאכלוס מעל 50% מיח"ד יהיה פיתוח בפועל של הסוללה המוצעת בנספח הנופי.

11.1.1 תנאי למתן היתר בניה ליחידות הדיור יהיה גמר עבודות העפר לפיתוח המוצע כולל הרמת סוללה בגובה המוצע בנספח הנופי.
ביצוע הסוללה יהיה בהתאם להנחיות הבאות:

- א. יש לבנות סוללה בגבהים ובצורה המופיעים בנספח הנופי. הגובה הסופי של הסוללה ייקבע בהתאם ל- ± 0.0 המופיע בתוכנית הפיתוח המאושרת לאזור המגורים, המוזכרת בסעיף 11.1.
- ב. השכבה העליונה של הסוללה תהיה בעובי 100 ס"מ, מאדמה מקומית, לא חדסיתית (מילוי מובחר) וללא סלעים, מהודקת בשכבות של 20 ס"מ.
- ג. על גבי הסוללה יש לסעת עצים בוגרים מהאדמה. קוטר גזע לפחות 2", גובה הגזע 1.8 מ' או לחלופין עצי זית מהאדמה בקוטר מינימלי 2". מרחקי השותלים יהיו 6 X 6 בסגול.
- ד. המדרון הפונה לכביש יורע בזרעים של פרחי בר (פרגים, חרציות וכו').
- ה. המדרון הפונה לשכונה יגונן בגינן אינטנסיבי.

11.1.2 תנאי להיתר בניה של מגרשים 134 – 181 יהיה ביצוע בפועל של שתי הכיכרות המוצעות בתכנית.

11.1.3 תוכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית ותכלול פירוט מקום ומפלס הכניסה לבניינים (+0.00 מעל הדרך) פירוט תומרי גמר הפיתוח, דרכי גישה להולכי רגל, פתרונות לאשפה, חניה, כמו כן יכללו התוכניות פתרונות ביוב, ניקוז, קווי מים, קידוח תומכים, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל (מתח גבוה), קוי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התוכנית. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

תוכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אחר אשר ידרש ע"י הועדה המקומית.

בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכ"ו בהתאם לתוכנית הפיתוח.

11.1.4 גדרות :

באזורי מגורים תותר בניית גדרות עד גובה של 1.50 בגבולות המגרש. הגדר תהיה בנויה בביסוס של יציקת בטון בגובה של 0.50 מ' לפחות מעל פני הקרקע.

11.1.5 באזורי מגורים א', פתרון האשפה יהיה במסגרת תכנון בגדרות על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים בשטח התכנית.

11.1.6 ביזב.

תנאי למתן היתר בניה: אישור משרד הבריאות על ביצוע 50% ממערכת הביוב של המושב.

תנאי למתן טופס 4: אישור משרד הבריאות על חיבור בפועל של המושב למערכת הביוב האזורית. כולל: חיבור כל המבנים בנחלת יוצרי השפכים, לרבות, עסקים לא חקלאיים (שימושים חורגים).

11.1.7 מים

לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית לפני הכנת תוכנית המראה את מקור ודרך אספקת המים ואישורה ע"י המועצה המקומית חבל מודיעין וביצועה בפועל.

לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית לפני הכנת תוכניות ניקוח כחוק ואישורה ע"י רשות הניקוח.
פעולות הניקוח בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוח תש"ח 1957 על תיקוניו ובהתאם לנספח הפיתוח והנוף.
כמו כן, הניקוח יהיה כך שלא יהיה נגר עילי מן הפרויקט אל השטחים שמסביב וכן תמונע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש ע"י שמירת שטחים פנויים ומגוננים כדי לאפשר קליטת הנגר בתוך המגרש.

12. תכניות הסדרי תנועה וחניה :

12.1 תקן חניה : הקצאת מקומות חניה תהיה לפי התקן בעת הוצאת היתר בניה.

13. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בהתאם לתמ"א 4/2.

14. בטיחות הטיסה :

מעל תחום התכנית מתקיימת פעילות של מטוסים הנוחתים בנתב"ג וממריאים ממנו. אין להקים בתחום התכנית תרנים, מבנים ומתקנים לגובה העולה על 11 מ' מעל פני הקרקע אלא לאחר שנבדקה התאמתם לתמ"א 4/2 וניתן עבורם אישור מינהל התעופה האזרחית.

16. פיגוי אשפה ופסולת:

- 16.1 דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים
- 16.2 מתקנית לאצירת פסולת, לסוגיהם השונים, יוצבו בתחומי מגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

17. תשתיות :

17.1 טלפון ותקשורת הטל"כ.

מערכת קווי הטלפון והתקשורת בתחום התוכנית תהיה תת קרקעית.

17.2 אנטנות

התקנת אנטנות תהיה בהתאם לתוכנית תשוכן כ"י בעלי זכויות בקרקע באישור הרשויות המוסמכות.

17.3 חשמל

כל מערכות החשמל תהיינה תת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה במבנים, הכל על פי התייעצות עם חברת חשמל.

17.4 בנוסף על האמור לעיל, יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להתיר הקמת מתקנים הנדסיים לחשמל ותקשורת בשטחים המיועדים בתוכנית זו לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.

18. רישום שטחים ציבוריים :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י תוק התכנון והבניה.

19. היטל השבחה : ייגבה ע"י ועדה מקומית כחוק.

20. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

21. משך ביצוע : 5 שנים.

חותמות וחתימות:

777
מושב שיתופי של הפועל המזרחי
להתישבות חקלאית שתומכת בע"מ
דואר גז-מרכז 73135

חתימת היוזם:

הסוכנות היהודית לא"י
דפוס לייבוב
חטיבת חוזים בטחונות וקרקעית
תל-אביב
7/7/03

חתימת בעל הקדקע:

חתימת המתכנן:

דוד אמוגד
אדריכל תכנון
03-08-2003
משרד התכנון והבניה
מחלקת תכנון אזורי
תל-אביב