

כ"ב
10/11/02
כ"ב תשס"ב

2002-07-07
נתקבל

מרחב תכנון מקומי "לודים"

מחוז מרכז

2002

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

תוכנית מפורטת מס" גז/ 518 / 10

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
7-10-2002
נתקבל
תיק מס':

שינוי תוכנית מפורטת מס גז/518

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' 10/518/02
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.02 לאשר את התוכנית
[Signature]

מושב גבעת כח

היזום והמגיש: מושב גבעת כח

עורכת התוכנית: אדר"א אלה ליטוס

ספיר הנדסה ויזום פרויקטים
שיבת ציון 38 - ת.ד. 18 ראשלי"צ 75100
טל" 03 9582088
פקס 03 9582087

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
21/9/02
22.12.02
תאריך

לוד אמגדי
נהריל המחוז
[Signature]

בס"ד

(23.10.01)
24.11.01

מרחב תכנון מקומי "לודים"

מחוז מרכז

תוכנית מפורטת מס" גז/518/10

שינוי לתוכנית מפורטת גז/518

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
לפי פרק ג" סימן ז, לחוק.

מושב גבעת כח

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' 10/518/גז

שינוי לתוכנית מפורטת 518/גז

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מושב גבעת כח

1. מחוז : המרכז

2. נפה : רמלה

3. מועצה אזורית : חבל מודיעין

4. מקום : מושב גבעת כח

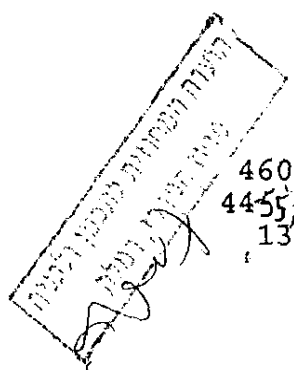
4604	6299	6298	6301	גוש :
4455-25-35	29 30	28, 27	34, 33, 32	חלקי חלקות:
133	✓	30, 29	38, 36, 35	

6. שטח תוכנית : 81,374 דונם

7. בעל הקרקע : מדינת ישראל, באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
דרך פ.ת. 82 תל אביב טל 03 5638383

8. היוזם : מושב גבעת כח.
ד.נ. מרכז - טל 03 9721841

9. המתכננת: אדר" אלה לייטוס
ספיר הנדסה ויזום פרויקטים
שיבת ציון 38 ת.ד. 18 ראש"צ
טל: 03/9582088
פקס- 03/9582087



10. שם התוכנית: -

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת
גז/518/10
11. יחס לתוכניות אחרות: -

כל הוראות וזכויות הבניה החלות על
התוכניות גז/518 ועל שינוייה, חלות
על תוכנית זו.
במידה וקיימת סתירה בין ההוראות של
תוכנית זו לתוכנית הנ"ל, קובעות
ההוראות של תוכנית זו.
כ.כ, על תוכנית זו תחולנה הוראות
תמ"א 2-4, תוכנית מתאר ארצית לנתב"ג.
12. מסמכי התוכנית: -

1. תשריט המצורף הערוך בק.מ. 1:2500
1:12500 ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. תקנון הכולל 5 דפים.
3. נספחי ניקוז, ביוב ואקוסטיקה מחייבים.
13. תכולת התוכנית: -

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו
כחול בתשריט במצורף.
14. מטרת התוכנית: -

תוכנית זו באה לשנות תוכנית מפורטת
כדלהלן:
א. שנוי יעוד משטח חקלאי למגורים, ש.צ.פ.
ומבני ציבור.
ב. שינוי יעוד לדרך ולרח" משולב.
ג. התווית ואדיות ותעלות ניקוז ✓
ד. קביעת הוראות והגבלות פיתוח ובניה
בשטח התוכנית.
ה. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, לפי פרק
ג" סימן ז" לחוק תכנון ובניה.
15. הוראות בניה: -

על שטח התכנית תחולנה ההוראות ואחוזי
בניה על פי תב"ע גז/518
- ניקוז ותיעול: השתלבות במע" הניקוז הטבעית תוך קיום הפרדה
מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום
קרקע, מים עיליים ותחתיים. ✓
- א. לא יותר ניקוז של נגר עילי בין מגרש למשנהו.
ב. יש להסדיר זרימת שני גאיות הזורמות בתחום השכונה כמובל פתוח
ככל שניתן.
ג. בכל מגרש למגורים, יהיה לפחות 20% שטח מחלחל. - לא תאושר
הקלה כלשהיא בנושא.
ד. ש.צ.פ"ים יהיו נמוכים מסביבתם, כך שיקלטו מים משטחים לא
מחלחלים ונגר עילי מהפרויקט לא יזרום לשטחים שמסביבן.
ה. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח, הכנת נספח נופי שיכלול
התיחסות מפורטת להיבט הבטיחותי והנופי של תעלות הניקוז.

תנאי למתן היתרי בניה: - הפעלה בפועל של מכוון הטיהור האזורי וחיבור המושב למערכת האזורית, וכן אישור משרד הבריאות על חיבור המושב למערכת הביוב האזורית. המתקן יעמוד בתקנים ובהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה. כל האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו" אל הקרקע או אל מע" ניקוז הטבעית.

שימושים מותרים: - אזור מגורים א' מגורים בלבד.
 יח' דיור אחת לכל מגרש ע"פ זכויות הבניה המפורטות בטבלה.
 בשצ"פ יותרו בניית מתקנים הנדסיים, תת קרקעיים הריסת מבנים: - לא יוצאו היתרים למגרש בו מסומן מבנה להריסה אלא לאחר הריסה ופינוי המבנים המסומנים בתשריט.

מ ו צ ע
 זכויות בניה

מס' קומות גובה	קווי בנין מגורים			קווי בנין שרות			תת קרקעי		קרקעי		על עיקרי מ"ר	על עיקרי מ"ר	מגורים *
	ק	צ	א	ק	צ	א	עיקרי	שרות	שרות	עיקרי מ"ר			
2 קומות + מרתף גובה, 11 מ'	5	4	4	5	3	5	45מ"ר	(2)	45 מ"ר	(1)	120 בקומה אחת 220 בשתי קומות.		מגורים *
ש.צ.פ. כל בניה אסורה, פרט לנטיעות, מתקני שעשועים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.													
דרך להולכי רגל ומכוניות, פיתוח, ע.פ. תוכניות פיתוח מאושרות													דרך משולבת
בניה למבני ציבור: זכויות בניה, כמפורט לגבי מגורים בתוכנית גז/518													ש.ב.צ
מובלים פתוחים וסגורים, לצרכי ניקוז.													ניקוז

* קווי בניין חניה: - קדמי: 0/2 צידי: 0
 שערים נפתחים: - יפתחו פנימה.
 * גודל מגרש מינימלי - 500 מ"ר (סטיה עד 10% לא תחשב כסטיה מהתקנות)
 מס" יח"ד מוצעת: 82 יח"ד.

הערות:-

א. מבנה העזר ממ"ד, חניה מקורה, מחסן, גודלן 45 מ"ר.
 ב. מרתף - לכלול בו את כל שטחי העזר פרט לחניה וזאת במקום מבני עזר בנפרד, ולא יסטה מקנטור הבנין. גובה החלל לא יעלה על 2,20 מ'. חלל בגובה העולה על 2,25 מ', יחשב מבחינת אחוזי בניה, כקומת מגורים. חלונות יותרו בגובה 80 ס"מ צמודי תקרה.

0:00+ - גובה ריצפת קומת הכניסה לא תעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע הטבעית ורוב חלל המרתף ימצא מתחת למפלס הקרקע הטבעית. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירהו לא מחדר מדרגות נוסף ולא תהיה לו דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

ג. החניה, בתחום המגרש. שתי חניות למגרש. יותר קירוי בשטח של עד 30 מ"ר ע"י פרגולה או גג רעפים.

16. עתיקות:- על תחום תוכנית זו יכולו הוראות חוק העתיקות 1978

17. היטל השבחה:- יושם, ויגבה כחוק ע"י ועדה מקומית.

18. פיתוח:- היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכניות הפיתוח ע"י מהנדס הועדה שתכלול את הגישה למבנה, חניות, גדרות, גינות, סידורי אשפה, מע"ה השקיה, מתקני גז, חשמל, טלפון, תקשורת וחומרי גמר. כל מערכות התשתית תהינה תת קרקעיות, התוכנית תהיה על רקע מפה טופוגרפית בקנ"מ 1:100

19. סעיף הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, למעט דרכים, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור ומקרקעי ישראל המיועדים לדרך, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במידה ולא יוקנו לה בדרך אחרת.

20. ביצוע:- תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.

התיבות:

הירדן

בעל הקרקע

המחכנת

גבעת כח

מנהל מקרקעי ישראל

9582086

20

מחנה מקרקעי ישראל

מחנה המרע

תאריך

המחכנת

בעל הקרקע

המחכנת

מחנה מקרקעי ישראל

מחנה המרע

תאריך