

4-418

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

חוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן - 1990

תכנית מתאר מקומית גז/במ/195

שינוי לתכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/2/3

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

אוקטובר 1991

משרד המים וביטוח המגורים  
 חוק הליכי תכנון וכניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס. 195/מ/ב/ט  
 הועדה לבניה למגורים (מס. \_\_\_\_\_)  
 החליטה ביום 28.8.91 לאשר את התכנית  
 \_\_\_\_\_  
 מנהל משרד המים וביטוח המגורים

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי "לודים"  
 חוק הליכי התכנון (הוראות שעה) התש"ן - 1990  
 תכנית מתאר מקומית גז/במ/195  
 שינוי לתכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/2/3

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' גז/במ/195 שינוי לתכנית המתאר המחוזית ת/מ/מ/2/3.
2. מטמכי התכנית  
 א. הוראות התכנית (תקנון).  
 ב. התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בק.מ. 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית. גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית כ-2504 דונם.
5. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה. בתשריט, על שטח קרקע של כ-2554 דונם הנמצא בשטח שפוט המועצה האזורית "מודיעים" בגושים חלקות וחלקי חלקות כמפורט להלן:

גוש מספר	חלקות וחלקי חלקות.
4058	חלקות 67,69,71-93,95-103,1-4,8-12,14-18,20-34,36-37,40,43-48,105-106,108-109,115-126,128,130-138,50-57,59-60,62-64,141-144,146-158,160-166,168-178
4059	חלקות 57-62,64-69,71-74,76-80,1-7,9-12,16,18,20-30,35-41,191,144-145,147,83,85,87,89,91,102-111,113-116,43-55
	127-139.
4060	חלקות חלקי חלקות 11,16,24-51,53,81-83,6,54,56
4062	חלקות (68,12,16,17,20,22,24,26,38-40,44,49,60-62,64-65
	חלקי חלקות 13
4063	חלקות 41,54,58-60
	חלקי חלקות 40,53,55-57,61,63,66-67
4064	כל הגוש
5658	חלקי חלקות 4
5659	חלקי חלקות 6
5664	חלקות 1-3
5664	חלקי חלקות 4

- |   |    |              |
|---|----|--------------|
| משרד הבינוי והשיכון - המנהל לבניה כפרית.  | 6. | יוזם התכנית  |
| י.הרץ א.פוגל ד.שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ,<br>רחוב שלומציון המלכה 1, תל-אביב. | 7. | מחבר התכנית  |
| מינהל מקרקעי ישראל  | 8. | בעלי הקרקע   |
| תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/2/3.                                     | 9. | מטרות התכנית |
- 9.1 שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי, מאזור יעד מוצע ומאתר תיירות ליעודים הבאים:
- 9.1.1 אזור מגורים צמודי קרקע.
  - 9.1.2 אזור מגורים בבניה רוויה.
  - 9.1.3 שטחים לבניני ציבור.
  - 9.1.4 שטחים ציבוריים פתוחים.
  - 9.1.5 דרכים.
  - 9.1.6 קרית חינוך ומדע.
  - 9.1.7 מרכז אזרחי.
  - 9.1.8 מרכז מסחרי.
  - 9.1.9 אתר עתיקות.
  - 9.1.10 אתר תיירות.
- 9.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 2/188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ירשמו על פי הסעיף א/26 לחוק.

10. הגדרות ופרוש מונחים.

משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובתקנות. הגדרות ופירושים אשר אינם מופיעים בחוק ובתקנות יהא פרושם כפי שהוא בהגדרות אלה.

10.1 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תיקוניו.

וחוק הליכי תכנון (הוראות שעה) התש"ן-1990.

10.2 הועדה המחוזית. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז

המרכז.

10.3 הועדה המקומית. הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".

10.4 הועדה לשמירה על קרקע חקלאית. כאמור בחוק, התוספת הראשונה קרקע חקלאית (סעיף 156 א).

10.5 רשות הבריאות. הרופא המחוזי או נציגו המורשה.

10.6 המהנדס. מהנדס המועצה, או כל אדם אחר אשר המהנדס העביר אליו את סמכויותיו, כולן או מקצתן, לענין תכנית זו.

10.7 תכנית. כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 פרק א' סעיף ו'.

10.8 תכנית מפורטת. כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 פרק ג' סימן ד'.

10.9 תכנית בינוי. תשריט הכולל העמדת המבנים במגרש, גובהם, המרווחים בין הבנינים ובין הבנינים לבין גבול המגרש. מקום ומפלס הכניסה לבנינים, מיקום בניני עזר וסככות לחנית רכב, שאושר ע"י הועדה המקומית.

10.10 חלוקה ואיחוד. כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

פרק ד' של קרקעות.

10.11 חלוקה חדשה. כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 פרק ג' סימן ז'.

10.12 תכנית פתוח באזורי מגורים. תכנית הקובעת עבודות עפר - מילוי וחפירה, משטחי חניה, שבילי גישה, קירות תומכים, מתקני אשפה, מתקני גז, חדר הסקה, גדרות, ספסלים, גינות ומתקני משחק.

תכנית הקובעת את איתורם של הבתים, מפלסיהם, מידותיהם, צורתם, ואת מראה השטח סביב הבתים, פירוט חמרי הבניה, פירוט חמרי ציפוי הבנינים ופרטי גמר בנין.	10.13 תכנית עיצוב ארכיטקטוני
חזית או חזיתות לאורך דרך או דרכים שעיצובם הארכיטקטוני הוגדר בתכנית מיוחדת לכך, כולל קו רקיע, רשימת החומרים, פירוט אופני גמר, צבעים וכיו"ב.	10.14 חזית ארכיטקטונית
שטח קרקע שצויין בתשריט בסימון מיוחד כדי לציין את היעוד השמושי או ההגבלות שנקבעו בהתאם לתכנית זו, או עפ"י תכנית מפורטת.	10.15 "אזור"
אזור המיועד על פי תכנית זו, או תכנית מפורטת, בעקרו להקמת בניני מגורים.	10.16 אזור מגורים
אזור המיועד על פי תכנית זו, או תכנית מפורטת, בעיקרו להקמת בניני מגורים בצפיפות מגורים ממוצעת של עד 3.3 יח"ד לדונם נטו.	10.16.1 אזור מגורים א 1
אזור המיועד על פי תכנית זו, או תכנית מפורטת בעיקרו להקמת בניני מגורים, בצפיפות מגורים ממוצעת של 8 יח"ד ומעלה לדונם נטו.	10.16.2 אזור מגורים ב'
אזור המהווה חלק ממרכז העסקים העירוני, אך מירב הבנינים בו נועדו לשירותים ציבוריים, מונציפאליים ותרבותיים. מותרים גם שימושים אחרים לפי תכנית מפורטת.	10.17 אזור מרכז אזרחי
אזור המיועד למסחר שכונתי ולשימושים הקשורים במסחר בהתאם להוראות תכנית זו או תכנית מפורטת.	10.18 מרכז מסחרי
שטח המיועד להקמת בניני ציבור, בהתאם להוראות תכנית.	10.19 אזור לבניני ציבור
אזור המיועד להקמת בניני ציבור ייחודיים לחינוך על יסודי וגבוה בהתאם להוראות תכנית.	10.20 אזור קרית חינוך ומדע
אזור המיועד לפיתוח גן לאומי מפעלי תירות לפי הוראות תכנית ת/מ/א/8.	10.21 גן לאומי
שטח המיועד לפתוח גנים לרבים, חורשות, שדרות, מגרשי משחקים, ככרות ורחבות.	10.22 שטח ציבורי פתוח
שטח המיועד למטרה של עיבוד חקלאי לצורכי גידול עצים, צמחים ולגידול בעלי חיים, בהתאם לתוספת הראשונה (סעיף 156 (א)) לחוק התכנון והבניה.	10.23 אזור חקלאי

10.24	יחידת דיור (דירה)	כאמור בהגדרת "דירה" בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, חלק ב', סימן א' 2.01
10.25	מ ג ר ש	שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים בתכנית חלוקה מאושרת עליו מותרת, על פי הוראות תכנית זו או תכנית מפורטת, הקמת בנין.
10.26	שטח מגרש	שטח קרקע שבתוך גבולותיו של מגרש, לרבות שטח הקרקע הנמצא מתחת לבנין שבמגרש.
10.27	שטח מגרש נטו	שטח מגרש לאחר ניכוי כל ההפרשות לצרכי ציבור, כפי שהן מופיעות בתכנית מאושרת.
10.28	צפיפות מגורים	מספר יחידות הדיור ביחס לשטח המגרש המיועד לבניה לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור.
10.29	שטח מגרש מינימלי	השטח הקטן ביותר שבתחומיו מותר לבנות על פי תכנית זו.
10.30	שטח בניה מירבי	השטח המירבי המותר לבניה כמפורט בלוח האזורים.
10.31	אחוזי בניה בקומה.	היחס המבוטא באחוזים בין שטח הבניה המותר בקומה אחת לבין שטח המגרש נטו עליו מוקם הבנין, בכפוף להוראות לוח האזורים.
10.32	סה"כ אחוזי בניה	היחס המבוטא באחוזים בין שטח הבניה המותר לבין שטח המגרש נטו עליו מוקם הבנין, בכפוף להוראות לוח האזורים.
10.33	ב נ י ן	כאמור בחוק התכנון והבניה.
10.34	בנין עזר	כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970, התוספת השלישית (תקנה 19), סימן א' סעיף 1.00.1.
10.35	ב י ת	כאמור בחוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951, פרק ג' סעיף 11.
10.36	בנין חורג	כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 פרק א' סעיף 1.

כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, פרק א' סעיף 1.	שמוש חורג	10.37
כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, סעיף 1.	קו בנין	10.38
צלע של מגרש הגובל עם דרך.	חזית	10.39
חזית שהמהנדס רואה אותה כחזית ראשית של מגרש.	חזית ראשית	10.40
כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, התוספת השלישית סימן א', 1.001.	קומה	10.41
כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, התוספת השלישית סימן א' 1.001.	קומת עמודים מפולשת	10.42
מבנה או אתר שנועדו לספק שירותים הנדסים בתחומי אספקת מים, גז, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, או בתחומים דומים לרבות מבנים, שטחים, תעלות ומערכות בנויות תת-קרקעיים ועל-קרקעיים.	מתקן הנדסי	10.43
כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, התוספת ה' לישית סימן א' סעיף 1.00.1.	מרתף	10.44
כאמור בהגדרת "מרפסת מטבח" בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, התוספת השלישית סימן א' סעיף 1.00.1.	מרפסת שירות	10.45
כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, חלק ב', סימן א' סעיף 2.01.	גובה	10.46
המרחק הנמדד במאונך ממפלס של ציר הדרך או באין דרך מהמפלס הטבעי של הקרקע, נוכח אמצע פני הבנין הסמוך לו ביותר עד למפלס התחתון של מעקה הגג של הבנין או כשמדובר בגג גמלון עד לבסיס הגמלון.	גובה בנין	10.47
קיר המשמש חלק מבנין, הניצב כולו או חלקו על גבול משותף בין 2 מגרשים.	קיר משותף	10.48

כמשמעותו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 פרק א' סעיף 1.	ב ע ל	10.49
כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 פרק א' סעיף 1.	ד ר ך	10.50
העבודות הכרוכות בבצועה של דרך.	ס ל י ל ת ד ר ך	10.51
כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 סעיף 1.	ק ו ר ח ו ב	10.52
המרחק בין קווי הרחוב הנמדד במאונך לציר הדרך.	ר ו ח ב ה ד ר ך	10.53



## 11 תכליות ושימושים.

המטרה היא לקבוע עבור כל אחד מיעודי הקרקע שבתחום התכנית את התכליות והשימושים המותרים בו, את התנאים והמגבלות להקמת מבנים ומתקנים וכ"כ לפי הצורך, את השימושים האסורים.

### 11.1 אזור מגורים.

11.1.1 באזורי מגורים יותרו הקמת בניני מגורים בהתאם להוראות תכנית זו או בהתאם להוראות תכנית מפורטת.

11.1.2 לפי תכנית מפורטת יותרו גם השימושים הבאים:

- בניני ציבור
- משרדים
- מוסדות ציבור, כולל מרפאות, בתי אבות ובתי הבראה.
- דרכים ושטחי חניה.
- בניני עזר, מגרשי חניה, ומוסך לדיירי הבית.
- מסחר הכולל: חנויות מזון, ביגוד וצרכי בית שירותים פיננסיים, שירותים אישיים, שירותי תיקונים לצרכים אישיים וביתיים, כפוף להוראות בנושא איכות הסביבה.
- בתי כנסת ומקואות
- גנים ומגרשי משחקים לילדים בגיל הרך.
- מעבדות רפואה ואלקטרוניקה אשר לדעת הועדה המקומית אינם גורמים למטרד או כל הפרעה אחרת לדיירי הסביבה. ובכפוף להוראות בנושא איכות הסביבה.

## 11.2 אזור מרכז אזרחי

באזור מרכז עסקים כללי עירוני יותרו השימושים הבאים כולם או מקצתם הכל בהתאם להוראות תכנית מפורטת, ובהתאם להוראות סעיף 16 של תכנית זו.

- בניני מגורים
  - מוסדות ציבור ובניני ציבור
  - בניני משרדים
  - חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי.
  - בנינים להארחה, מלונאות ובתי אבות
  - בניני תרבות ודת.
  - ספריות, חדרי קריאה וכיו"ב.
  - אולמי חתונות ושמחות
  - מתקני תחבורה .
  - תעסוקה ומלאכה, אשר לדעת הועדה המקומית תואמים הפעילות העיקרית באזור.
  - שטחי חניה, מתקני חניה ודרכים.
- 11.3 מרכז מסחרי.

באזור מסחרי יותרו השימושים הבאים, כולם, או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית זו ותכנית מפורטת.

מסחר קמעונאי שרותים אישיים משרדים שרותים פיננסיים בתי-קפה ומסעדות. שרותי תיקונים לאביזרים וחפצי בית. הכל בכפוף להוראות בנושא איכות הסביבה.

- בניני ציבור ומוסדות ציבור.
- דרכים ושטחי חניה.
- מותר יהיה לשלב בבנין או במגרש אחד תכליות ושימושים שונים פרט לאלה העלולים להוות מטרד אחד למשנהו ובתנאי שתהיה הפרדה בין השימושים השונים להנחת דעתו של המהנדס.

## 11.4 אזור לבניני ציבור

באזור בניני ציבור יותרו השימושים הבאים בהתאם להוראות תכנית זו, לרבות סעיף 16, או תכנית מפורטת:

- מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
- מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- מוסדות בריאות.
- מוסדות דת.
- מוסדות סעד.
- מגרשי חניה ודרכים.
- בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.

11.5 אזור קרית חינוך ומדע

- באזור קרית חינוך ומדע יותרו השימושים הבאים, כולם, או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית זו לרבות סעיף 16 ותכנית מפורטת:
- מוסדות חינוך ודת, על מתקניהם לרבות ומגרשי ספורט.
- מוסדות מחקר שימושי ואקדמאי על מתקניהם.
- אכסניה, פנימיה, מגורי סגל.
- מתקני מנהל ושירותים ומשרדים אשר לדעת הועדה המקומית נועדו לשירות אזור קרית החינוך והמדע.
- מגרשי ומתקני חנייה.

11.6 שטח ציבורי פתוח .

- בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים, כולם או מקצתם, בהתאם להוראות תכנית זו ותכנית מפורטת.
- נופש ונוי
- גנים לרבים, חורשות ושדרות.
- מגרשי ספורט ומשחקים לרבות ככרות ורחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.
- שבילים להולכי רגל.
- רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע.
- חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- מקלטים ציבוריים
- בתי-קפה, מסעדות וקיוסקים עפ"י תכנית מפורטת.
- בתי שמוש ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים.

11.7 שטח למרכז ספורט

בשטח למרכז ספורט יותרו השימושים הבאים, כולם ומקצתם בהתאם להוראות סעיף 16 ולתכנית מפורטת הכוללת בינוי.

- מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט לרבות בריכות שחיה.
- מבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.
- בתי-קפה, קיוסקים ומסעדות.
- מגרשי ומתקני חניה, דרכי גישה.

11.8 אזור חקלאי

באזור חקלאי יותרו השימושים הבאים:

- השימושים המותרים בהתאם למופיע בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בלבד- למעט מתקנים לטיפול בשפכים.
- עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה.
- בניה או שמוש בקרקע הדרושים ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, כולל בתי אריזה ובתי קירור לתוצרת חקלאית.
- בניה לצורך גידול בעלי חיים טעונה אשור מיוחד של הועדה המקומית, כפוף לסעיף 16.
- דרכים.

11.9 גן לאומי

ע"פ הוראות תכנית ת/מ/א/8.

11.10 אתר עתיקות

ע"פ פקודת העתיקות.

12. תנאים כלליים לביצוע.

12.1. תכניות מפורטות:

- הבניה, השימוש והפיתוח בכל אחד במתחמי התכנון H,G,F,E,D,C,B,A יהיו ע"פ תכנית מפורטת שתוכן ע"פ הוראות תכנית זו.
- לא ניתן להוציא היתרי בניה למתחם A בשלמותו אלא לאחר שתוכן תוכנית מפורטת תואמת את הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- התכנית המפורטת שתוכן לפי הוראות תכנית זו תשתרע על אזור התכנון בשלמותו. הועדה המקומית תהא רשאית לשנות גבולות אזורי תכנון עקב דרישות תכנוניות או אחרות, אך אין לאשר הכנת תכניות חלקיות.
- ההוראות של התכניות המפורטות לאזורי התכנון יהיו בהתאם לסעיף 69 לחוק התכנון והבניה, וכ"כ הוראות בדבר הגשת תכנית בינוי ו/או תכנית עיצוב ארכיטקטוני ו/או תכנית חזית ארכיטקטונית ו/או תכנית פיתוח.

12.2 פרוגרמה והוראות לתכנון רובעי מגורים.

הנחיות כלליות:

- הפרוגרמה לתכנון נשענת על הפריסה המתוכננת של האוכלוסיה ויחידות הדיור בהתאם לקיבולת הנומינלית בכל רובע ורובע. יחידות הדיור המתוכננות סווגו ל-2 קבוצות:בניה של צמודי קרקע ובניה רוויה.
- שטח אזור התכנון נמדד פלנימטרית והוא עשוי להשתנות בעת הגשת התכנית לאזור התכנון.
- שינוי סך היחידות של עד 10% כלפי מטה בלבד, או שינוי בהתפלגות בין סך יחידות הדיור צמודי הקרקע או סך יחידות הדיור בבנייה רוויה לא יחשבו כשינוי לתכנית המתאר, ובלבד שהשנוי או השינויים יאושרו בתכנית מפורטת.
- התפלגות ההקצאות למטרות ציבור שכונתיות או עירוניות מהווה הנחיה ובלבד ששינוי בה יאושר בתכנית מפורטת.
- הקצאת המגרשים לבנייני ציבור, ולשטחים פתוחים תעשה לפי פרוגרמה מאוזנת ביחס לכמות האוכלוסיה המתוכננת.
- הבניה למגורים תותר רק עפ"י תכנית מפורטת מאושרת המלווה בתכנית בינוי.
- מותר לקבוע בתכנית מפורטת אתר לבניית מרכז מסחרי לשירותי שכונת המגורים בלבד.
- מותר לקבוע בתכנית מפורטת אתר להקמת בית אבות ו/או דיור מוגן. יחידות הדיור למטרה זו לא יחשבו כתוספת לסך יחידות הדיור בתחום יתרת אזור התכנון.

סה"כ	כללי עירוני	H	G	F	E	D	C	B	A	יעוד
440.6					75.8			157.3	207.5	אזור מגורים א'
591.8		65.6	60.4	72.4	42.2	183.5	131.7		36.0	אזור מגורים ב'
113.4		55.1	7.8			4.3	31.3		14.9	קריות חינוך
194.8		16.9	10.7	15.9	23.2	51.6	15.9	24.9	35.7	שטח לבניני ציבור
53.6						31.3			22.3	מרכז אזרחי
9.3		1.5	1.7			1.7	1.5		2.9	מרכז מסחרי
348.4		9.8	25.5	35.7	22.6	37.5	8.3	173.3	35.7	ש.צ.פ
358.7	358.7									איתור יער קיים
8.5	8.5									אתר עתיקות
25.5	25.5									גן לאומי
29.1	29.1									שטח חקלאי
330.2		27.0	20.0	23.0	30.0	56.0	35.0	65.0	74.2	דרכים
2504	413.3	184.4	126.1	147.0	193.8	365.9	223.7	420.5	429.2	סה"כ שטח בדונם
6220		530	480	580	600	1470	1050	524	986	סה"כ יח"ד

12.3 שימוש בקרקעות ובבנינים:

- לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בסעיף 11 ובטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

12.4 תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:

- בכוחה של הועדה לאשר היתרי בניה ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- תכנית מפורטת: הוכנה תכנית מפורטת בהתאם להוראות סעיף 12.1 ו-12.2 לעיל.
- תכנית הבינוי: הוכנה תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה לתחום המתחם ואושרה ע"י הועדה המקומית.
- תכנית מנחה לצורך חלוקה: הוכנה באישור הועדה, תכנית חלוקה לתחום כל המבנן, ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתשריט.
- תכנית מדידה: נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בק.מ. 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנה מס' 4 שבחוק התכנון והבניה מעודכנת עד חצי שנה.
- תשתיות ומבני ציבור א.לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- יובטחו הסדורים לבצוע נקוז הקרקע.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
- מבנה למכולת שכונתית בלבד.
- מקום תפילה.
- מרפאה או טיפת חלב.
- יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים למקומות חניה.
- מתקן אזורי לטיפול וסילוק שפכים באישור הועדה המחוזית כפוף לסעיפים 16 ו-17.

- ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית-יחסית להיקף הבניה המבוקש- ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
  - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
  - ג. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

### 13. הוראות בנייה כלליות.

- 13.1 עבודות עפר - כל עבודות העפר באתר יעשו לפי תכניות לביצוע שאושרו ע"י הוועדה :
- 13.2 פיתוח השטח - כל הבניה בפיתוח השטח, כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי תכנית בינוי פיתוח כוללנית למתחם בשלמותו.
- 13.3 ציפוי חיצוני ונגות חומרי הציפוי החיצוני של הבניינים, הגדרות, והגגות יקבעו בתכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם.
- אושרה ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי שתחומה נקבע בתכנית המפורטת. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
    - מיקום ונפת הבניינים, השימושים המיועדים לבנין או לכל חלק ממנו, דרכים והוראות תנועה וחניה, מיפלסי הבניה ומיפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, עיצוב גושני של המבנים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בנייה וחומרי גימור.
    - הפיתוח מסביב לבניינים לרבות גינון או נטיעות רחבות וככרות ריצופים שבילים גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט. מערכות תשתית למיניהן, (לרבות מים, חשמל ותאורה, טלפון וטלוויזיה ותקשורת אחרת. ביוב ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה). וכן שאר הפרטים הקובעים את המבנה. התפקוד והחזות של המבנים הנכללים בתכנית.



- 13.4 מתקני כביסה ומסתורי בלוני גז  
- לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש. מיקום מסתורי בלוני גז ומתקני כביסה בנויים באשור הוועדה.
- 13.5 אנטנות  
- תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי המגורים ומבני הצבור.
- 13.6 מ ס ד  
- המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה, וגבהו עד מקס' 2 מ' מפני קרקע סופיים בכל נקודה.
- 13.7 אנרגיה סולרית  
- בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה במתקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה, לשביעות רצון הוועדה.
- 13.8 א ש פ ה  
- מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסתטי למניעת מפגע חזותי.  
- מיקום המתקנים מצויין בתכנית הבינוי.
- שיטת האיסוף לפי הוראות הוועדה בהתאם לתקנים ממשלתיים.
- 13.9 ח נ י ה  
- יובטחו מקומות חניה בכל אזורי התכנון לפי תקן חנייה ארצי. תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 (ק"ת תשמ"ג 1737).  
להשלמת מכסת החניות הכללית ביישוב, בנוסף למתוכנן במגרשים, תהיה חניה מקבילה או ניצבת לאורך הדרכים.
- 13.10 מקלטים  
- המקלטים שבתחום התכנית יוקמו בהתאם להוראות הג"א.
14. מערכות תשתית  
- לפי תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.
- 14.1 מיקום מערכת תשתית  
- לא תורשה התקנת מערכת תשתית על-קרקעית בתחום שטח התכנית. מתקנים שייבנו כחלק ממערכת התשתית יהיו תת-קרקעיים או מוסתרים לשביעות צרון הוועדה.
- 14.2 אספק מים  
- ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות ובעזרת מגדל מים מרכזי שיתוכנן.
- 14.3 ניקוז מי גשם  
- ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
- 14.4 ב י ו ב  
- באמצעות מערכת ביוב מרכזית - כפוף להוראות איכות הסביבה.
- 14.5 ח ש מ ל  
- מערכת תת-קרקעית הכפופה לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שיקבעו.

14.6 תקשורת - מערכת תת-קרקעית בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שיקבעו. תתוכנן אנטנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני תותר באישור הוועדה התקנת אנטנה ביתית.

14.7 זכות מעבר - הועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

15. שלבי ביצוע הפעולות הבאות יחשבו בתחילת כביצוע של תכנית זו:

- ביצוע תשתיות במתחמים E,F,G,H והקמתן של 20% מסה"כ יחידות הדיור במתחמים אילו וכ"כ הגשת תכניות מפורטות ליתר המתחמים, בתקופה של שנתיים מיום אישורה של תכנית זו.

- תחילת ביצוע המתקן לטיפול בשפכים בהתאם להוראות סעיף 17 שלהלן.

16. איכות הסביבה

16.1 שימושים מותרים

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות טיכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

16.2 הוראות כלליות.

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

16.2.1 ניקוז וטיעול

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

16.2.2 שפכים.

16.2.2.1 ההיתרים לבניה יוצאו לאחר הצגת תכניות ביוב. התכנית תכלול מערכת הולכה טיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

16.2.2.2 חצי שנה מיום הוצאת ההיתרים בהתאם לנ"ל, תוגש תכנית מפורטת למתקן בטיפול בשפכים לאישור הוועדה המחוזית, בכפוף להתחייבות מנכ"ל משרד השיכון והבינוי מיום 1.11.91.

16.2.2.3 טופס 4 יינתן בכפוף להשלמת הביצוע של מערכת ומתקן הטיפול בשפכים על פי התכנית המאושרת.

16.2.3 פסולת

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

16.2.3.1 איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

16.2.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

16.2.3.3 באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מסודר.

16.2.4 רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" וכהגדרתו בחוק יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים כדין.

16.2.5 איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

16.3 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה. השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

16.3.1 תוכניות מפורטות הכוללות תחנת אוטובוסים מרכזית, תחנת רכבת, מנחת מסוקים, מכון לטיהור שפכים, מתקני ספורט ובידור כלל-עירוניים, בית חולים, או כל שימוש אחר ברמה או בהיקף דומה - ילוו בתסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.

17. "חיץ אקוסטי"

הקמת טוללת עפר בגובה 6 מ' באזור המוגדר כ"חיץ אקוסטי" מהווה תנאי לבנייה באזור "בנייה בתנאי חיץ אקוסטי", שבמתחם A. הקמת הטוללת תהיה בתיאום ולהנחת דעת המשרד לאיכות הסביבה.

18. בטיחות טיסה.

- 18.1 התכנית נמצאת בתחום המרחב האוירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוס מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.
- 18.2 על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכנית ת/מ/א 4/1 ו-ת/מ/א/2-4 בהכנה.
- 18.3 לא יינתן היתר בניה להקמת מתקן או מבנה בגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
- 18.4 הפעלת מנופים/עגורנים בתחום התכנית. לגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע מחייבת אישור מינהל התעופה האזרחית.



ישנן לפי התגברות הקיפוחים לתפוצת, במבוא ישנו הנהגה מתמדת עם  
ו (לצורך התפוזן ואסמכתה)  
! המדיניות המוצהרת של הממשלה היא כי כל זכות ליוזם  
: המבצעת את המדיניות של הממשלה תהיה קודמת לזכות  
ולתחומים אחרים. המדיניות של הממשלה היא כי כל זכות  
המבצעת את המדיניות של הממשלה תהיה קודמת לזכות  
ולתחומים אחרים.

**זאב הניג**  
**מקדל בקרקעי ישראל**  
**מחוז המרכז**  
**ענבל**  
שם  
31/10/91

1. חתימות:

בעלי הקרקע: (מ.מ.י)  
היוזם: (משהב"ש)

י. הרץ • א. פניל • ד. שוורץ  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' שלומציון המלכה 1 חל-אביב טל. 445982

עורך התכנית :  
הועדה המקומית:  
הועדה המחוזית: