

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

שנוי תכנית מתאר ג.ז. 2/165 - מכבים

16.3.1986

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 תכנית מפורטה מס' 2/165
 אשר הועדה המקומית בישיבתה מס' 233
 מייד 1.6.86 החליטה להמליץ על
 אישורה בפני הועדה המחוזית
 מהנדס הועדה
 יו"ר הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז קמניס
 מרחב תכנון מקומי לודים
 תכנית מתאר מקומי מס' 2/165
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-
 מיום 21.4.86
 לתכנית הנכנסת לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

פרק א' - התכנית

- 1. המקום: מכבים
- 2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
- 3. שם וחלות התכנית: שנוי תכנית מתאר מס' גז/165/2 מכבים ותחולתה על כל שטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט.
- 4. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מתאר גז/165/1 שפורסמה למתן תוקף ב-22.8.85. במקרה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו ותכנית גז/165 או גז/165/1 יחולו הוראות תכנית זו.
- 5. התשריט: התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 6. שטח התכנית: 667.20 דונם.
- 7. מבצעי התכנית: גושים 5310; 5313; 5647;
- 8. עורכי התכנית: מכבים - ישוב קהילתי ומרכז חנוכי במודיעים - "העמותה", כפר המכביה, רמת-גן 52105.
- 9. בעלי הקרקע: א. איל אדריכלים ומתכננים, רח' סירקין 34, ת"א 63562. מינהל מקרקעי ישראל, מחוז המרכז, דרך פי"ת 88, ת"א 67138.

פרק ב' - מטרת התכנית

- 1. תכנית זו באה להרחיב את גבולות תכנית גז/165/1 במהותה ובמטרותיה המקוריות.
- 2. שטח התכנית גדול משטח תכנית גז/165/1 ב-142 דונם, התהווה חלק מאזור מגורים א' לכ-170 יחידות דיור (המכונה שלב ב' של האיכלוס).
- 3. עקב פתוח שטח שלב ב', משנה תכנית זו מיקום וגודל השטחים שבתכנית גז/165/1 ליעודי קרקע אחרים, מבלי לפגוע ולחרוג ממטרות המקוריות של תכנית גז/165/1.
- 4. לקבוע מחדש אזורים לשמושים שונים בתחום התכנית.
- 5. לקבוע הוראות והגבלות בניה בתחומים הנ"ל.

פרק ג' - פירוש מונחים והגדרות

- 1. כללי: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
- 2. הגדרות: החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.
- התכנית: שנוי תכנית מתאר גז/165/2 (כולל התשריטים וההוראות).
- הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה לודים.
- אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- תכנית בנוי: תכנית בק.מ. 1:1000, מבוססת על תכנית בנין ערים מאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, התוית דרכים, סימון חניות, שטחים פתוחים, שבילים.

תכנית פתוח: תכנית בק.מ. 1:500, מבוססת על תכנית בנוי כנ"ל וכוללת: עקרונות התכנית (כבישים, מדרכות ושטחים מרוצפים אחרים, שטחי גינון וכיו"ב), מתקני אשפה, משחקים וריהוט-רחוב אחר, גדרות וקירות תומכים, לרבות ציון גבהים ומיפלים עיקריים וכל הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן שבין הבנינים.

תכנית תשתית: תכנית או מערכת תכניות בק.מ. 1:500 המתוות את הצנרת התת-קרקעית והעלית של מערכות המים, הביוב, החשמל והטלפונים.

בנין: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית

1. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- (א) תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בנוי לאזור שבו אמורה הבניה להתבצע.
- (ב) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד משרותים דלעיל.
- (ג) ייקבעו התנאים והסדורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- (ד) ייקבעו התנאים והסדורים הדרושים עפ"י תקן חניות.

פרק ה' - הוראות מיוחדות, תכליות ושימושים, הגבלות בניה

כללי: היתרי בניה יגזרו מתכניות בנוי, תכניות פתוח ותשתית שיהיו באשור הועדה המקומית.

1. אזור מגורים: אזור זה מחולק ל"אשכולות" סביב רחובות משולבים (ראה להלן סעיף 11) ולאורך דרכים. האזור מיועד למבני מגורים ומבני עזר, עם אפשרות תעסוקה בסוגים כדלהלן: אומנות ואמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בכפוף לאשור העמותה מכבים.

1) הקמת הישוב יתבצע בשלבים. השלב הראשון הינו "שלב בניה מרוכזת" שבמסגרתו תפעיל העמותה נוהל "בניה מרוכזת" או לחילופין בדרך של בניה פרטית.

2) רק בשלב הבניה המרוכזת תאופשר העמדת בתים בקו צידי 00.

3) באם, לאחר השלמת שלב הבניה המרוכזת, יופעלו נוהלים של בניה פרטית (כנ"ל סעיף 1) יהיו אלה במתכונת ההגשה הרגילה. הבקשה תוגש לועדה המקומית ע"י בעל הבקשה באמצעות העמותה ותדון בוועדה רק באם תישא את חתימת העמותה.

4) מרתפים: השטח לא יעלה על 50% ממותר בקומה וגבהו לא יעלה על 2,20 מ' נטו. תקרת המרתף לא תכלוט יותר מ-0,70 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.

5) חניות מקורות: תותר הקמת מבנה לחניה מקורה עבור רכב פרטי בשטח מירבלי של 25 מ"ר, המבנה לחניה יהיה בחזית המגרש בקו הרחוב. מבני החניה יהיו בבניה קלה ויבוצעו לפי תכנית אחידה שתוכן על-ידי העמותה.

2. אזור משותף פרטי - ההלקות באזור זה מיועדות להקמת מקלטים.

3. אזור מוסדות: למקלטים:

א) כניה באזור זה מותנית באישור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח.

ב) תכליות מותרות:

1. שרותי חנוך ותרבות - כתות לימוד, אולמות להרצאות, ספריה וכיו"ב.
2. אולם מופעים.
3. שרותי לינה והארוחה - אכסניה, ח' אוכל ומטבח, כולל שרותי אכסנה, מכירה ואחזקה וכיו"ב.
4. שרותי דת, רפואה וחכרה - בית-כנסת, מרכז רפואי, מועדונים וכו'.
5. שרותי מינהלה.

ג) מותר לכלול תכליות שונות במבנה אחד, ובלבד שתונח דעתה של הועדה המקומית.

4. אזור מבני ציבור: א) הבניה באזור זה מותנית באישור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח. ב) תכליות מותרות: שרותי דת, חנוך, חברה, רפואה ומינהלה.

5. אזור מסחר: א) הבניה באזור זה מותרת באשור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח. ב) תכליות מותרות: שרותי מסחר - חנויות קמעונאיות ושרותים אישיים. ג) מותר לכלול תכליות שונות במבנה אחד, ובלבד שתונח דעתה של הועדה.

6. אזור תיירות ונופש: א) הבניה באזור זה מותרת באשור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח. ב) תכליות מותרות: שרותי הארוחה ונופש.

7. אזור ספורט: א) הבניה באזור זה מותרת באשור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח. ב) תכליות מותרות: מבנים ומתקנים לספורט - אולמות ספורט ובריכות שחיה, לרבות קירויין, הכוללים יציעים לקהל, מלתחות ושרותים לספורטאים ולקהל, שרותי מזון והארוחה ומבני העזר הדרושים.

8. אזור מחנאות: א) אזור זה מיועד לנופש ומחנאות.

ב) באזור זה אסורה כל בניה, פרט למבנים ומתקנים כדלקמן:

1. מבנים ותשתית כנדרש למחנאות ונופש פעיל, לרבות חדר אוכל ומטבח, מבנים קלים לדיור, מבני שרותים, עזרה ראשונה, מינהלה, אכסנה, אחזקה, אשפה וכיו"ב, ברזיות, רצפות בנויות להקמת אוהלים, שולחנות, ספסלים וכל ריהוט-חוץ קבוע אחר.

2. מתקנים הנדסיים למיניהם, מגדלי תצפית למבקרים ומתקני בטחון למיניהם, באשור הועדה.

3. שבילים להולכי רגל ודרכי-גישה למבנים ו/או מתקנים כנ"ל.

ג) הבניה באזור זה מותרת באשור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח.

9. אזור צבורי פתוח: א) אזור זה מיועד לפרקים, חורשות נוי ונופש.

ב) באזור זה אסורה כל בניה, פרט למתקנים כדלקמן:

1. מבני שרותים, ברזיות, שולחנות, ספסלים וכל ריהוט-חוץ קבוע אחר.
2. מתקנים הנדסיים למיניהם, מגדלי תצפית ומתקני בטחון, באשור הועדה.
3. גג מעל המעבר בין המגרשים 123 ו-126, באחריות מגרש 123.
4. שבילים להולכי רגל ודרכי גישה למתקנים הנ"ל.

ג) עבודות באזור זה מותרות באשור תכנית בנוי, תכנית תשתית ותכנית פתוח לקטע מוגדר (ע"י אזורים אחרים ו/או גבולות התכנית).

10. שטח למתקן הנדסי: בשטח זה יותרו הקמת מתקנים ומכנים הנדסיים (מתקן ביוב) לפי תכנית בינוי.
(מתקן ביוב)

11. דרכים: אזור זה מיועד לדרכים לרכב, להולכי רגל ולחניות, לרבות שטחי נוי, ואסורה בו כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים ובטחוניים למיניהם, באשור הועדה.

12. רחובות משולבים:

(א) אזור זה מיועד לחניה ולהולכי רגל ואסורה בו כל בניה למעט מתקנים הנדסיים ובטחוניים למיניהם.

(ב) רחובות משולבים יהיו מרוצפים למלוא רחבם.

(ג) עבודות כאזור זה מותרות באשור התכנית ע"י משרד התחבורה.

13. הגבלות בניה: ראה טבלה בעמוד הבא.

פרק ו' - חניות

1. באזור המגורים יוקצו 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור, אחד בגבולות החלקה ואחד ברחובות המשולבים או לאורך הדרכים.

2. ביתר האזורים תהיה החניה לפי תקן משרד התחבורה.

פרק ז' - מקלטים

1. הקמת מקלטים מותרת בכל האזורים, גם אם אסורה בהם כל בניה אחרת, פרט למסלולי דרכים.

2. גודל המקלטים ומיקומם באשור שלטונות הג"א.

פרק ח' - הפקעות

1. הפקעות תבוצענה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

2. השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו על שם המועצה האזורית שכתחומה נמצא הישוב.

פרק ט' - זכות גישה לצורך טפול בקוי תשתית

1. בכל מקרה בו קו או אלמנט תשתית הנדסית כל שהוא עובר או מתוכנן לעבור בתוך שטחים הנמצאים בבעלות פרטית או צבורית, מותר יהיה לרשות מקומית או כל גוף מוסמך להיכנס לשטחים הנ"ל לצורך טיפול, תקון או תחזוקה של קו או אלמנט תשתית וזאת בתאום עם בעל זכות החזקה על החלקה או מי שיהיה מוסמך ליצגו לצורך זה.

פרק י' - שמירה על התשתית

1. בכל מקרה בו מצוי אלמנט תשתית כל שהוא בתחום של מגרש הנועד לבניה יהיה על מגיש בקשת הבניה לציין לז' בבקשתו את קיומו של אלמנט תשתית הנ"ל.

פרק י"א - בית עלמין

1. מיקום בית העלמין יקבע במסגרת התכנון האזורי.

פרק י"ב - סטיה מהחלוקה הגרפית ביחס לתכנית המדידה שתעשה בשטח, לא תחשב כסטיה נכרת.

טבלת אזוריים, שימושים והגבלות בנייה

מס' סד'	האזור	סימון בתחריט	שטח בדר	שטח ב-%	מספרים המגורשים	שטח המגורים	מס' יח' הדיוור למגורש	מס' קומות מקס.	אחוז הבניה	קווי בניין			הערות
										בנין	צדדי	קדמי	
1	מגורים א'	כחום	204,00	30.6	מ-1 עד 120	500 מ"ר	1	מבני מגורים 2	50% = (25% קרקע + 25% עליונה)	5.0	4.0	5.0	תוחל העמדת בתים בקו בנין 0.00 בגבול המשוות לבתים צמודים או בתים בודדים, הכל לפי תכנית בנין
2	שטח מקומות פרטי	כחום מקווקו שחור	2,65	0.4	מ-401 עד 409	250 מ"ר מינימום		לפי תכ' בנין מאושרת והגויא 1	50%	5.0	4.0	5.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
3	מוסדות	כחום מוחתם חום	28,09	4.3	122	3.44 ד'ר		מוסד חנוכי	40%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
4	מבני צבור	חום מוחתם חום	12,28	1.8	123	1.45 ד'ר		מרפאה	40%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
5	מסחר	אפור מוחתם אפור	0.85	0.1	124	4.84 ד'ר		גן ילדים, מעון יום, מועדון בית כנסת מוסדות חנוך, אולם ספורט חנויות	30%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
6	ספורט	ירוק מוחתם ירוק	22,94	3.4	125	6.00 ד'ר		מלחמות, מסעדה, חנות וכד' בריכת שחיה, מגרשי ספורט תזירות ונופש	60%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
7	תיירות ונופש	צהוב מוחתם חום	24,15	3.6	126	0.85 ד'ר		מלחמות, מסעדה, חנות וכד' בריכת שחיה, מגרשי ספורט תזירות ונופש	10%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
8	מתנאות	מקווקו ירוק	45,37	6.8	127	22.94 ד'ר		מבנה מרכזי ופיתוחים קלים	60%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
9	שטח צבורי פתוח ושביעילים	ירוק	195,35	29.3	128	4.85 ד'ר		כל בניה אסורה, פרט למתקנים כמפורט לעיל, לפי תכנית בנין מאושרת ע"י הועדה המקומית	50%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
10	שטח למתקן הגדסי מתקן ג'ינג'י	משורבץ בקווים כחולים	1,20	0.2	129	19.30 ד'ר		ראת סעיף 10 בתקנון	35%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
11	דרכים	אדום	130,32	19.5	129	19.30 ד'ר		ראת סעיף 10 בתקנון	10%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים
12	רחובות משוללבים	פסים אלכסוניים אדום ירוק לסרונגי	667.20	100%	129	19.30 ד'ר		כל בניה אסורה, פרט למבנים ומתקנים כמפורט לעיל	10%	3.0	0	3.0	תניה בשטח המגורש כמפורט בפרק ה' - 5 פירוט להקמת מקלטים פרטיים

חתימות

המבצע



גדל איל-הודו לים ומחנכים

המתכנן

בעל הקרקע

תאריך: 16.3.1986

אישורים
