

4-6873

10

1/6.6

היקף

שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' גז/במ/195/2
שינוי לתכנית גז/במ/195 ולתכנית מתאר מחוזית ה/מ/מ/2/3

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "לודים"

הוראת התכנית.

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
15-05-1994
נ ו נ ק ב ל
תיש מס.

ינואר 1992

משרד הפנים
תיש מס. 152/195/94
הועדה לבנייה למגורים (מס. 96)
התליטה 6.6.94 לאשר את התכנית

נאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים ו
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועידת
שם
חתימה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".
 שינוי תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' גז/במ/195/2.
 שינוי לתכנית גז/במ/195 ותכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/2/3.

1. מחוז המרכז
 נפה המלה
 מועצה אזורית "מודיעים"
2. גושים וחלקות (גושים לא מוסדרים).

חלקות וחלקי חלקות		גוש מספר
1-4, 8-12, 14-18, 20-27, 30-34, 36-38, 40 .43-48, 53, 99, 100, 101, 105, 106, 115	חלקות	4058 ✓
50-52, 54, 90, 102, 103	חלקי חלקות	
6, 7, 20-24, 26-28, 35-40, 43, 44, 49-51, 54, 55, 57-62 65, 66, 68, 69, 77	חלקות	4059 ✓
6, 12, 29, 41, 52, 67, 72, 73, 76, 78, 79, 127-130	חלקי חלקות	
	חלקות	4060 ✓
53, 54, 56, 58	חלקי חלקות	
22, 26, 38-40, 44, 49, 67, 68	חלקות	4062 ✓
20, 62, 64, 65	חלקי חלקות	
40, 41, 53-61, 63, 66	חלקות	4063 ✓
67	חלקי חלקות	

3. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' גז/במ/195/2 שינוי לתכנית גז/במ/195 ותכנית מתאר מחוזית ת/מ/מ/2/3.

4. מסמכי התכנית
 - 4.1 10 דפלי הוראות.
 - 4.2 התשריט

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

4.3 תכנית בינוי.

תכנית הבינוי מהווה נספח לתכנית זו בק.מ.
1:1250. הנספח מהווה מסמך מנחה המורה על
עקרונות התכנון כפי שיפורטו אחר כך בתכנית
בק.מ. 1:500, בהתאם להוראות סעיפים 21 ו-22
שבהמשך. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית
בינוי בק.מ. 1:500 בתנאי שלא תיפגע המגמה
הכללית של הבינוי ויתר הוראות תכנית זו. שינוי
גובה מבנים, מס' יח"ד במתחמים ואיתור מגרשי
החניה מהווים שינוי מהותי בתכנית.

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

349,637 דונם.

- תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
המצורף הנמצא בשטח השיפוט של המועצה האזורית "מודיעים"
בגושים וחלקות כמפורט בסעיף 2 לעיל.

- דרך מס' 444 וקיבוץ "נחשוניס".

- משרד הבינוי והשיכון.

- שרון. אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רחוב הירקון 70 תל-אביב.

- מינהל מקרקעי ישראל.

12.1 תכנית זו באה לפרט את יעודי הקרקע לפי הוראות תכנית
גז/במ/195, למטרות הבאות:

12.1.1 שטח לבנייני ציבור.

12.1.2 שטח ציבורי פתוח ושבילים.

12.1.3 אזור מגורים ב'.

12.1.4 אזור מסחרי.

12.1.5 דרכים.

12.2 קביעת הוראות בניה ופיתוח עקרוניותיהם.

12.3 חלוקה למתחמי תכנון - קביעת מספר הקומות ומספר
היחידות המירבי במתחם.

12.4 ביטול חלקות קיימות וחלוקה חדשה כמפורט
בתשריט ובהסכמת הבעלים.

5. גבולות התכנית

6. שטח התכנית

7. תחולת התכנית

8. גבולות

9. יוזמי התכנית

10. מחבר התכנית

11. בעלי הקרקע

12. מטרות התכנית

13. הגדרות ופרושים - משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק ובתקנות. מונחים הגדרות ופרושים אשר אינם מופיעים בחוק ובתקנות יהא פרושם בהתאם לסעיף 10 בתכנית גז/במ/195.
14. תכליות ושימושים - התכליות והשימושים יהיו בהתאם לסעיף 11 בתכנית גז/במ/195.
15. רישום שטחים ציבוריים - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188/ב בחוק התכנון והבניה תשנ"ה - 1965 ירשמו עפ"י הסעיף 26/א לחוק.
16. רישום דרכים - כל הדרכים שבשטח התכנית, כולל רחוב משולב נועדו להפקעה, וירשמו על שם הרשות המקומית ומדינת ישראל, לפי העניין.
17. שלבי ביצוע
- 17.1 - התכנית תקבל תוקף רק לאחר קבלת הסכמה של איגוד ערים איילון לחיבור הביוב של אלעד למתקן בשר כולל לוי"ז
- 17.2 - תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. סיום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות, כולל קוי מים, ביוב וכו', וכן הקמת היסודות ל-20% מיחיד יחשבו בתחילת ביצוע התכנית.
- 17.3 - התכנית תבוצע תוך זמן משוער של 15 שנים מיום אישורה.
18. היטל השבחה - היטל השבחה יחול על תכנית זו, בהתאם לחוק.
19. חניה - עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
20. רחוב משולב - "רחוב משולב" יהווה דרך מרוצפת למלוא רוחבה לשימוש משותף לרכב ולהולכי רגל, המתחברת לדרכים רגילות על גבי אבן שפה מוגמרת.
21. מתחמי תכנון - החלוקה למתחמי תכנון המסומנת בתשריט מהווה הוראה מהוראות תכנית זו. שינויים קלים בגבולות המתחמים מותרים בהסכמת מהנדס הועדה ולא יחשבו כשינוי לתכנית זו. כל מתחם הוא יחידה לצורך תכנון, בנושאים כגון עיצוב ארכיטקטוני, חומר גמר וכיתוח.
22. היתרי בניה
- 22.1 - היתרי הבניה בכל המתחמים יוצאו לפי תכנית בינוי לכל מתחם בשלמותו באישור הועדה המקומית, ולאחר הגשת תשריט חלוקה. כל תכנית בינוי כאמור לא תסטה מעקרונות תכנית הבינוי המנחה בק.מ. 1:1250 המצורפת לתכנית זו.

כל תכנית בינוי כאמור תוכן בק.מ. 1:500
והיא תכלול:

- 22.1.1 חלוקה למגרשים.
- 22.1.2 העמדת מבנים.
- 22.1.3 פירוט גובה מבנים, ומספר יח"ד בכל מבנה, מותאם לתכנית הבינוי בק.מ. 1:1250.
- 22.1.4 פירוט קווי בנין ומרווחים בין הבנינים.
- 22.1.5 פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים.
- 22.1.6 פירוט חומרי גמר הפיתוח.
- 22.1.7 דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה.
- 22.1.8 חתכים בכל הקשור למספר הקומות.
- 22.1.9 פתרונות חניה.
- 22.1.10 פתרונות לשטחים מגוננים.
- 22.1.11 פירוט חומרי גמר בחזיתות.

22.2 אישור תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 ע"י הועדה המקומית.

- 22.2.1 פעולות הבניה בשטח תכנית זו תעשינה בד בבד עם פעולות פיתוח התשתית הכרוכות בבניה.
- 22.2.2 תכניות הפתוח אשר יכללו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקות גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח גבוה), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה.
- גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חנייה, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י הועדה.
- 22.2.3 בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכו' בהתאם לתכנית פיתוח.

22.3 היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית תכנית הסדרי חניה.

23. גודל מגרש מינימלי יהיה בהתאם למופיע בטבלת הוראות הבניה.

גודל מגרש מינימלי

24.1 באזור מגורים ב' תותר בנית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ובתנאי שלא תוקם גדר בין שני מגרשים החוצה חצר פנימית בין מבנים. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה.

גדרות

24.2 תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.

24.3 גדר סביב מגרש - בתי-כנסת הצמודים לשטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ללא גדרות. פיתוח חצר בית-הכנסת ישתלב בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הגובל.

25. פינוי האשפה יהיה על פי פתרון שיוגש בבקשות להיתרי בניה לבנינים בשטח התכנית, בהתאמה להוראות תכנית הפיתוח.

פינוי אשפה

27.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

תשתיות ומבני ציבור

- מאספז הביוב הראשיים, מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- פריצת דרפנים ומעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת חשמל.

27.2 במקביל עם תחילת הבניה למגורים ייבנו מוסדות חינוך וציבור חיוניים.

27.3 עבודת הכניה של המאגרים בשטח מתקנים הנדסיים ועבודות פיתוח, גידור וגינון יעשו על פי תכניות בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

28.1 עבודות עפר - כל עבודות העפר באתר יעשו לפי היתרי בניה כמקובל.

- כל עבודה בשטח תותנה בסילוק מייד של עודפי עבודות עפר.

28.2 פיתוח השטח - כל הבניה בפיתוח השטח, כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי תכנית בינוי פיתוח כוללנית למתחם בשלמותו.

28.3 גגות - במתחמים:

במתחמים: א' - ז'

יהיו גגות שטוחים/

במתחמים: ח' - י' יהיו גגות רעפים.

28.4 חדר בחלל הגג - מותר להקים חדר בגודל 25 מ"ר בחלל גג הרעפים.

יציאה לחלל החדר תהיה מתוך הדירה שמתחתיו והוא יהווה חלק מדירה זו.

28.5 ציפוי מבנים - בסמכות הועדה המקומית להתיר ציפוי חיצוני של המבנים מחומרים: אבן, אבן נסורה, טיח גרנוליטי או טיח אקרילי משופר ובתנאי שסוג הציפוי יקבע באופן אחיד למתחם בשלמותו.

28.6 מתקני כביסה ומסתורי בלוני גז - לא יותר מתקן כביסה בחזית המגרש. מיקום מסתורי בלוני גז ומתקני כביסה בנויים באישור הועדה המקומית.

28.7 אנטנות - תותר הקמת אנטנה מרכזית. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנות על גגות בתי המגורים ומבני הציבור.

28.8 אנרגיה סולרית - בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה במתקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה, לשביעות רצון הועדה.

28.9 אשפה

- מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים, חייבים בעיצוב אסטטי למניעת מפגע חזותי.

- מיקום המתקנים יצויין בתכנית הפיתוח.

- שיטת האיסוף לפי הוראות הועדה בהתאם לתקנים ממשלתיים.

28.10 מרתפים. — 28.10.1 באזור מגורים ב' לצורך מחסנים בלבד לדיירי הבית לפי 4 מ"ר לכל יחיד, שאינם כלולים באחוזי בניה.

28.10.2 באזור מסחרי לצורך מחסנים לשירות המסחר ובתנאי שלא תהיה חריגה מקו הבנין שמעל המרתף יכול לשמש גם חניה ומקלט.

28.10.3 גובה מירבני של מרתפים יהיה 2.20 מ'.

28.11 סוכות

הקמת סוכה בגודל 6 מ"ר לכל יחיד איננה כלולה באחוזי הבניה המותרים. היתר הבניה למבנה מגורים יכלול את הפרטים המתאימים להקמתה באישור מהנדס הועדה המקומית.

29. מערכות תשתית

- לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית, למערכות: אספקת מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת.

30. זכות מעבר

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

30.2 בכל תחומי התכנית תותר זכות מעבר לציבור דרך מגרשי החניה הפרטיים.

31. איכות הסביבה

31.1 שימושים מותרים

- בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ושמירה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

31.2 הוראות כלליות

- כל שימוש קרקע יוכל פעילות יחייבו לעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 16 להוראות תכנית גז/במ/195.

32. בטיחות טיסה

32.1

התכנית נמצאת בתחום המרחב האווירי של נתב"ג. מעל שטח התכנית יטוסו מטוסים בגבהים שונים אל שדה התעופה וממנו, במשך כל שעות היממה.

32.2

על תכנית זו חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה בהתאם לתכנית ת/מ/א 4 ו-ת/מ/א/4-2 הנמצאת בהכנה.

32.3

לא ייתן היתר בניה להקמת מתקן או מבנה בגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע אלא באישור מנהל התעופה האזרחית.

32.4

הפעלת מנופים/עגרוניים בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ' מעל פני הקרקע, מחייבת אישור מנהל התעופה האזרחית.

33. סלידת דרכים ראשיות

- בסמכות הועדה המקומית להתיר סלידת דרכים ראשיות ברוחב חלקי. ראה נספח (עמודים 11-14 בהוראות).

34. רשימת מגרשים

- ראה נספח (עמודים 11-14 בהוראות).

35. חתימות:

היוזמים:

המתכנן:

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז
נח' החשמונאים 113
תל-אביב

אריה שרון-אלדר שו
אדריכלים ומתכנני ערים בע'
רחוב הירקון 70 ת"א 432

לד אמוני
ס' אדריכל המקו

12-05-1994

מספר סדורי	יעוד	סימון בתשריט	מידות משטח במ"ד	מגדש מינימליות	אורך חזיתות	גובה מינימלי	מטר	מס' קומות	אחוזי בנייה (8)			יחיד מדינת ישראל	מרחקים מינימליים		אחוזי בנייה	אחוזי בנייה לשימושים נלווים (9)
									בקימות	קרקע	סה"כ		צדדי (7)	אחורי		
1	אזור מגורים כ"י	כחול	1,000	20	3, (5)	12.0	30	30	100	(7):(6)	4	5	30	30	30	30
2	שטח לכנייה עיבור	חום	1,000	20	3	12.0	25	25	70	-	לפי תכנית בתשריט	לפי תכנית בתשריט	30	30	30	30
3	מרכז מסחרי	אפור	1,000	20	3	12.0	30	30	70	---	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	50	50	50	50
4	שטח ציבורי פתוח	ירוק	לפי תכנית פיתוח													

- (1) או כמסומן בתשריט.
- (2) לא כולל מרחף וחלל גג רעפים (ראו טעיפים 28.4 ו-28.10).
- (3) מעל המפלס הכניסה כולל גג רעפים.
- (4) כולל עליות גג, לא יותר מ-23 מ"ר.
- (5) מעל הכניסה הקובעת בנוסף מותרת קומה נוספת מחמת למפלס הכניסה בתנאי שיפוע המגדש מאפשר זאת.
- (6) כמעויין בטעיף 34.
- (7) או כמסומן בתשריט (הן הכניח המסומן בתשריט הוא הקובע).
- (8) חודרי מדרגות, חודרי כסחון, מרפסות לא מקורות ותניה תת קרקעית. כוללים באחוזי בנייה כשירותים נלווים.
- (9) כהולאות טעיף 9 לחקנות התכנון והכניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתורים - התשנ"ב, 1992).

מצב מוצע			מצב קיים			ייעוד
סה"כ (ד)	שט (ד)G	שט (ד)F	סה"כ (ד)	שט (ד)G	שט (ד)F	
156,403	69,574	86,829	132.8	60.4	72.4	מגורים כי
50,072	23,7487	26,3230	26.6	10.7	15.9	שטח מבני ציבור
			7.8	7.8		קרית חינוך ומדע
70:943	28,3236	42,61905	61.2	25.5	35.7	שטח ציבורי פתוח
2,063	1,00908	1,5366	1.7	1.7		מרכז מסחרי
70,156			43	20	23	דרכים
349,637			273.1	126.1	147	סה"כ
	G יח	F יח		G יח	F יח	
1062	480	582	1060	480	580	מספר יח

מתחם	מס' מגרש	שטח המגרש	מס' יחד'	גובה מבנה	אחוזים
א	1	4629.79	30	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	2	5633.03	36	"	
	3	3721.95	24	"	
	4	4414.73	24	"	
	5	4329.12	24	"	
סה"כ		22728.62	138		
ב	6	6739.08	24	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	7	4872.12	24	"	
	8	3571.35	24	"	
	9	3533.51	24	"	
	10	3512.59	24	"	
סה"כ		22228.65	120		
ג	11	3494.47	24	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	12	4242.18	24	"	
	13	5351.80	48		
סה"כ		13088.45	96		
ד	14	8707.09	72	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	15	2377.00	12	"	
סה"כ		11084.09	84		
	16	3547.16	24	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	17	5376.25	48	"	
	18	5697.94	48	"	
	19	3077.91	24	"	
סה"כ		17699.26	144		

מתחם	מס. מגרש	שטח המגרש	מס' יחיד'	גובה מבנה	אחוזים
. ג	20	10185.34	72	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	21	4332.10	24	"	
סה"כ		14517.44	96		
. ז	22	4212.54	24	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	23	3811.08	24	"	
סה"כ		8023.62	48	"	
. ח	24	7779.53	60	3 קומות מעל מפלס כניסה	
	25	8693.15	60	"	
סה"כ		16472.68	120		
. ט	26	2308.33	12	3 קומות מעל	
	27	5887.17	48	"	
	28	3295.44	24	"	
	29	3052.41	24	"	
	30	3150.20	24	"	
סה"כ		17693.55	132		
. י	31	1493.39	12	3 קומות מעל	
	32	1974.37	12	מפלס כניסה	
	33	1976.41	12	"	
	34	1975.00	12	"	
	35	1749.00	12	"	
	36	1684.43	12	"	
	37	2013.32	12	"	
סה"כ		12865.92	84		
סה"כ מגורים		156 403			44.73%

מסחר

שם	מס. מגרש	שטח מגרש	אחוזים
מסחר	5000 5001	1053.66 1009.08	
סה"כ מסחר		2063.00	0.59%

מבני ציבור

שם	מספר מגרש	שטח מגרש	אחוזים
"חדר" בנים גן בנות בית כנסת	3000	12642.19	
מעון יום בית כנסת מרפאה	3001	2591.271	
גן בנות בי"ס יסודי בנות	3002	15233.75	
מעון יום גן בנות בית כנסת	3003	3950.846	
גן בנות	3004	1254.753	
מעון יום גן בנות בית כנסת	3005	3309.456	
מועדון נוער/ מבוגרים "חדר" בנים מתנ"ס בית כנסת	3006	11089.60	
סה"כ מבני ציבור		50072.00	14.32%

1/10/11

שטח ציבורי פתוח

שם	מספר מגרש	שטח המגרש	אחוזים		
שבילים להולכי רגל	2000	178,029			
	2004	181.939			
	2005	179.777			
	2007	196.418			
	2010	202,294			
שצ"פ	2001	309.982			
	2002	1558.223			
	2003	1939.146			
	2008	2130,286			
	2009	1385.307			
	2011	26415.44			
	2012	11654.26			
	2013	24611.64			
סה"כ שצ"פ+שבילים		70943.00	20.29%		

דרכים

שם	מספר מגרש	שטח מגרש	אחוזים		
דרכים		70156	20.07%		