

משרד הפנים מחוז מרכז
 תפקיד המנהל הכללי
 20-2-1995
 א. מ. מ. מ. מ.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
 תכנית מפורטת מס' גז/ 6/416
 אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 20
 מיום 15/2/94 החליטה להעביר על
 אקטורה מס' 10/94
 ש. מ. מ. מ. מ.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 לודים
 3-1-1995
 חתימה

מרחב תכנון מקומי לודים
 תכנית שינוי מתאר גז/6/416 - כפר דניאל
 שינוי לתכנית מתאר ולתכנית משמ/39 (ג)

~~משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 6/416
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.1.94 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון~~

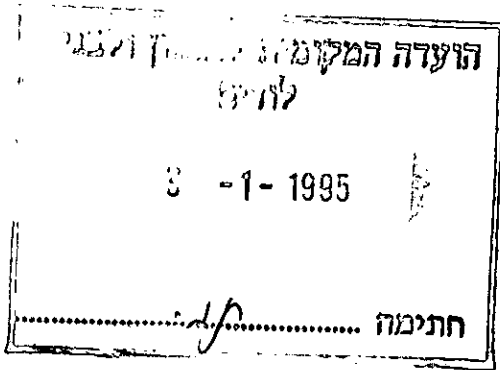
משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 6/416
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10.1.94 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

דצמבר 1994.

5
1940

1940

1940



מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית שינוי מתאר גז/416/6 - כפר דניאל
שינוי לתכנית מתאר ולתכנית משמ/39 (גז)

1. מקום התכנית:

מחוז : המרכז.

נפה : רמלה.

ישוב : כפר דניאל.

מועצה אזורית: מודיעים.

גבולות: בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול.

גוש: גוש רישום חדש 4599.

חלקות: חלקים מחלקות ארעיות 7-10, 2-5.

2. בעל הקרקע: מ.מ.י.

3. יזם התכנית: מושב כפר דניאל והועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".

4. מחבר התכנית: י.הרץ א.פוגל ד.שורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' עמינדב 23, תל-אביב.

5. שטח התכנית: 110.072 דונם.

6. מסמכי התוכנית:
6.1

6 דפי הוראות.

6.2

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

7. מטרות התכנית:
7.1

תכנית זו באה לשנות יעוד קרקע חקלאית, שטח פרטי פתוח, ושטח למבני משק, למטרות הבאות:

7.1.1 אזור מגורים א'

7.1.2 שטח פרטי פתוח

7.1.3 שטח צבורי פתוח

7.1.4 שטח ציבורי פתוח מיוחד.

7.1.5 דרכים

7.1.6 דרכים משולבות

7.2 קביעת הוראות בניה.

8. תכליות ושימושים:

- 8.1
אזור מגורים א'.
8.1.1 מגורים
8.1.2 חניות מקורות
8.1.3 מרתפים
- 8.2
שטח פרטי פתוח - חורשת חרובים.
בשטח פרטי פתוח יותרו השימושים הבאים:
8.2.1 גינון, חורש.
8.2.2 שבילים להולכי רגל, מתקנים לבילוי ונופש.
8.2.3 מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- 8.3
שטח ציבורי פתוח:
בשטח ציבורי פתוח יותרו השימושים הבאים:
8.3.1 גנים לרבות חורשות/שדרות.
8.3.2 שבילים להולכי רגל, מתקני משחק לילדים.
8.3.3 מתקנים הנדסיים ותשתיות.
- 8.4
שטח ציבורי פתוח מיוחד לשימור נופי:
בשטח זה יותרו נטיעות, ריצוף וגידור.
9. רשום דרכים:
כל הדרכים שבשטח התכנית כולל רחובות משולבים יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 16(א) לחוק.
10. רשום שטחים ציבוריים
השטחים המיועדים לצורכי ציבור כולל האתר לשימור נופי יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 16(א) לחוק.
11. שלבי ביצוע:
11.1 משך ביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.
11.2
11.2.1 תותר הקמת מבני מגורים באזור המגורים בשטחים הפנויים המיועדים לכך.
11.2.2 הבניה בשטחים התפוסים ע"י המגורונים מותנת בפנויים.
12. היטל השבחה
היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
13. תקן חניה
תקן החניה יהיה עפ"י 2.5 מקומות ליח"ד.
14. היתרי בניה
היתרי בניה בתחום האתר יוצאו לאחר אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תוכן עבור כל האתר בשלמותו בקנ"מ 1:500.
- 14.1
תכנית הפיתוח תכלול:
14.1.1 חלוקה למגרשים, פירוט מיקום ומפלס הכניסה לבנינים לחניות, הסדרי תנועה וחניה, פירוט חמרי גמר הפיתוח, דרכי גישה להולכי רגל, גדרות בחזית המגרשים, קירות תומכים בתחומי המגרשים, שטחים מגוננים ופנוי אשפה.

- 14.1.2 מערכות חשמל, טלפון תקשורת גז.
- קווי מתח גבוה, מתח נמוך וחבורים
לבתיים יהיו תת קרקעים. התכנית תפרט
מיקום ארונות חשמל.
- קווי טלפון ותקשורת יהיו תת קרקעיים
והתכנית תפרט מיקום ארונות תקשורת.
- התכנית תכלול פתרונות לאספקת גז כולל
מתקנים.

14.1.3 אנטנות:

- תותר אנטנה מרכזית בלבד לאתר.

14.1.4 מערכות מים ביוב וניקוז.

- התכנית תציג פתרונות ניקוז.
- התכנית תראה מקור ודרך אספקת מים.
- התכנית תכלול פתרונות ביוב.
חלה חובת חיבור וקליטה במערכת ביוב
מקומית/אזורית ומתקן אזורי לטיפול
שפכים. איכות השפכים המותרים לחיבור
במערכת האיזורית תהיה בהתאם לתקנים.
כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת
של חדירת חמרים מוצקים, נוזלים וכו'
לקרקע, למערכת הניקוז ו/או למי תהום.

14.1.5 הסדרי תנועה וחניה

- שתי חניות אחת מקורה ועוד חניה לא מקורה
בתחום המגרש כהוראת סעיף 16 בתכנית זו.
יתר מקומות החניה יקבעו ברחובות
המשולבים ובמגרשים הכל בהתאם למפורט
בסעיף 13 לתכנית זו.

היתרי בניה למגרשים 119 - 123

14.2

"טרם מתן היתרי בניה למגרשים 119-123 ייבדק הצורך
במיגון אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי. בהתאם לחוות דעתו,
יכללו היתרי הבניה פרטי ביצוע למיגון אקוסטי לפי
הנחיות מקצועיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה. התוספת
המתחייבת לבניה האקוסטית תהיה באחריות היזם ועל
חשבונו"

שטחי הרצפה המפורטים בלוח האזורים הינם שטחי רצפה
מירביים לשימושים העיקריים ולשטחי השרות עבור כל
מגרש.

15. שטחי רצפה.

לכל יח"ד אחת תאושרנה שתי חניות מקורה ולא מקורה
שיכללו בתחום המגרש.
החניה מותרת בקו בנין צדדי 0 מ'. הן תבננה כחלק
מהבנין או בנפרד ממנו באישור הועדה המקומית, ובהסכמת
השכנים.

16. חניה מקורה.

- 17.1 תורשה בניה מרתפים לשימושים הבאים: ממ"ד, חדרי מכוניות והסקה, חניה פרטית. 17.1.מרתף
- 17.2 שטח המרתף יכלול בשטחי השרות המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
- 17.3 שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבנין.
- 17.4 שטח המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ליח"ד אחת לא כולל חניות.
- 17.5 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- 17.6 מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' ממפלס הקרקע המדוד במדרכה במרכז חזית החלקה.
- 17.7 כניסה למרתף הדירה תהיה מתוך הדירה. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף.
- 18.ממ"ד עפ"י הוראות הג"א.
- 19.פרגולות בגינות, במרפסות ובמרפסות גג תותרנה הקמת פרגולות אופקיות בלבד. הפרגולה תותר בקווי בנין בלבד. פרגולה לא תחשב לשימוש עיקרי ולא לשטחי שרות.
- 20.גובה הבנין. לא תותר בניה על עמודים. מספר הקומות המירבי לבנין יהיה שתי קומות. גובה הבנין ימדד מה ± 0.0 ועד לנקודה הגבוהה בגג הרעפים ובתנאי שלא יעלה על 8.5 מ'.
- 21.קירות תומכים הקירות התומכים בתחומי המגרש יהיו מאבן ירושלמית מסותתת במכונה- בניה נקיה. גבה הקירות התומכים בתחומי המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים של המגרש.
- 22.גדרות הגדרות בחזית המגרשים תהיינה מאבן ירושלמית מסותתת במכונה וגבהן לא יעלה על 60 ס"מ. תותר עליהם תוספת מעץ ו/או מתכת עד לגבה כולל של 1.20 מ' לא תותר גדר רשת בחזית המגרשים. גובה הגדר ימדד ממפלס הקרקע המדוד במדרכה במרכז חזית החלקה.
- 23.הוראות בניה מיוחדות
- 23.1 קו בנין מציר קו חשמל מתח גבוה: קו הבנין במגרשים המפורטים להלן מציר קו חשמל מתח גבוה קיים לא יקטן מ-6.5 מ', המגרשים הם: 6-17, 38-41, 44, 52, 133, 134
- 23.2 מערכות סולריות קולטי השמש יוצמדו לגג הרעפים. דוד המים יהיה מוסתר בחלל גג הרעפים.
- 23.3 חמרי הגמר לבנינים. גמר הקירות החיצוניים של המבנה יהיה בטיח גס ו/או אבן ירושלמית מסותתת במכונה.

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

24.1 הוראות כלליות.

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

24.1.1 ניקוז ותיעול

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

24.1.2 שפכים

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

24.1.3 פסולת

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

24.1.3.1 איכלוס מבני מגורים לא יאושר אלא עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת המוסדר כדין.

24.1.3.2 פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

24.1.4 רעש

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

24.1.5 איכות אויר

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

בישוב כיום מתגוררים 212 נפשות לא כולל תושבי הדיור הארעי בקרוואנים. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות בישוב ל - 467. בתחום המועצה האזורית מתגוררים 11,600 נפשות. ההשפעה המשוערת על גדל האוכלוסיה, בעקבות התכנית המוצעת היא של 2.4% ביחס למועצה האזורית.

25. יישום סעיף 5.3
תכנית מתאר
ארצית ת/מ/א/31.

מספר יחיד	שטח רצפה מירבי	שטח רצפה מירבי לשטחי שרות במ"ר	תכניה	מסי קומות מירבי	קווי בנין			
					קדמי	צדדי	אחורי	
1	120	190	75	2	150	50	5	
כמסומן בתשריט	במ"ר	בכל הקומות	מתחת לקומת קרקע	מעל קומת קרקע	קדמי	צדדי	אחורי	
שטח מגרש	שטח רצפה מירבי	שטח רצפה מירבי לשטחי שרות במ"ר	תכניה	מסי קומות מירבי	קווי בנין	מסומן בתשריט	מסומן בתשריט	
כחום	500 או כמסומן בתשריט	1	75	2	150	50	5	
שטח מיוחד	ירוק מוחתם שחור	כמסומן בתשריט	לפי חוכנית גינון באישור ועדה מקומית					שטח מיוחד
שטח	ירוק כהה מוחתם ירוק	כמסומן בתשריט	"	"	"	"	"	
שטח	ירוק	כמסומן בתשריט	"	"	"	"	"	

27. חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים":

מושב כפר דניאל:

כפר דניאל
 מושב שיתופי להתישבות
 חקלאית בע"מ

י. הרוץ - א. פוגל - ד. שוורץ
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רחוב עמינדב 22, ת"א טל: 5619253

המתכנן:

התכנון והבניה יבוצעו לפי תוכנית הבניה...
 כל שינוי בתוכנית הבניה יבוצע לפי אישור...
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" אישרה את תוכנית הבניה...
 תאריך: 2 ינואר 1995

דוד צמחוני
 מ. אדריכל תמחון

2 - ינואר 1995