

4-8777

**מחוז המרכז**

מרחב תכנון מקומי 'לודים'  
תכנית שינוי מתאר מס' נז/487/11  
שינוי לתכנית נז/487-1 - משמל/63

ועדה מוניציפלית לתכנון  
0 - 04 - 2004  
נתקבל

משרד 2003-09-01  
מחוז מרכז  
נז/487/2004-03-17  
נתקבל  
תיק מס':

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' נז/487/2004-03-17 שינוי לתכנית נז/487-1- משמל/63 .

2. המקום : ישוב : צפריה  
נוש : 6469  
נוש : 6839  
חלקה : 200 (זמנית)  
חלקות : 44, 42 (ח), 46

3. תחולת התכנית : התכנית תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשרים המצורף לתקנון ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .

אדר' איציק (טיבריו) דר  
מאגיס מלכי הועדה המקומית  
15-04-2004  
לודים

4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשרים

5. יחם התכנית : הועדה המקומית "לודים".  
רח' משרניחובסקי 1 - רמלה פל : 08:9241312

6. מוניש התכנית : מושב צפריה .  
דואר כפר חב"ד 60962 - פל : 03:9607053

7. בעלי הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל  
דרך מנחם בגין 88 - ת"א פל: 03:5638111

8. עורך התכנית : אדר' פ. צודיקר  
שר' משה דיין 60 - חולון מלפקס : 03:5526960

9. שטח התכנית : 50.730 דונם

10. מטרת התכנית : 1. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור מגורים .  
ושניו יעוד מאזור תקלאי לאזור מגורים .  
2. קביעת זכויות בניה לאזור מגורים .  
3. קביעת תוספת של 61 יח"ד

11. מסמכי התכנית : 1. הוראות התכנית הערוכות ב-7 דפים .  
2. תשרים התכנית בקו"מ 1:500 - 1:5000  
3. נספח תחומי הרעש לפי תמא\24

12. יחס לתכנית אחרת : 1. על התכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' נז/487 ותכנית משמל/63 , האת בנוסף להוראות תכנית זו .

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
25-04-2004  
נתקבל  
תיק מס':

משרד הפנים  
מחוז המרכז  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
תותר הקמת 61 בתי מגורים חד משפחיים .  
לאשר את התוכנית  
30.8.01  
מינהל התכנון

13. זכויות בניה : לפי לוח השפחים חכויות בניה  
א.אזור מגורים

14. תנאי להוצאת היתרי בניה :
1. הוצאת היתרי בניה תותרנה בעריכת תכנית בינוי שתכלול פירוס המבנים, פיתוח הרחובות, מערכות דרכים, אינסטלציה, כיוו, מים, חשמל, סלפון, כבלים וכל הדרוש לתכנון מפורט, תכנית בינוי התאוושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים". בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) יחייבו בהוצאות הפיתוח הכרוכות בביצוע תכניות זו. התשלום לועד המושב יבצע סרם העברת הזכויות בקרקע למשתכן.
2. רישום זיקה הנאה למובת מדינת ישראל ורשות שדות התעופה אשר תבטיח את זכות המעבר לכלי מיס על פני המקרקעין בתכנית.

15. חניה :
- חניה פרטית אחת לפחות תסופק בתחום כ"א מן המגרשים. תותר הקמת סככה חניה עם קו בנין 0 בחזית המגרש ובצידו. הקירווי עד 15 מ"ר, ע"פי דגם אחיד מאוושר, מס' מקומות חניה במגרש יהיו ע"פי החוק.

16. הוראות לנושא שפכים :
1. לא יותרו פתורות של בורות ספינה וכיו"ב.
  2. יובסח חבור וקליסה במערכת ביוז מרכזית, ובמתקן סיפול אזורי.
  3. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת במתקנים.
  4. קדם ספול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרש כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים חאת סרם חיבור למערכת המרכזית.
  5. כל האמוד לעיל יעשה תוך מניעה מחלסת של חרדית חומרים מוצקים, נחלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הנקח ולא מ-התהום.
  6. היתרי בניה יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמוד לעיל.
  7. סופס 4 יינתן ולא שמוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביזב בהתאם לנ"ל.
- ניקח - יבוצע ניקח תוך השתלכות במערכת הנקח הסבעית תוך הבמתת אי זהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- איכות הסביבה - כל השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- תברואה - בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו ממרדים וזיהומים.

17. תכנון אקוסמי :
- לא יוצאו היתרי בניה אלא על פי דרישות התכנון אקוסמי המפורמות בדפים מס' 3 - 4 - 5 - 6, והמהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון

18. רישום והפקעות :
- מיד עם אישור תכנית זו, ע"י היחס ועל חשבוננו באמצאות מודד מוסמך תוכן תכנית איחוד וחלוקה למגרשי המגורים. התכנית תוכן לצרכי רישום בלשכת רשום ומקרקעין, השמחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית ע"פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, סעיף 188, וירשמו על שם המועצה האזורית עמק לוד, ע"פי סעיף 26 לחוק זה.

19 דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות Ldn (25 עד 30 תח"ר) - הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

א. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הכאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבל (A).

ב. כללי

- (1) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- (2) במקומות בהם חוזרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים זרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- (3) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הסיסה.
- (4) יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר סגורה.

ג. קירות חיצוניים

קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.

קיר בלוקים לפחות 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר) עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.

ד. חלונות

חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבל לפחות.

(1) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.

(2) החלון יהיה צירי ויכלול איטום על-ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

ה. דלתות

(א) כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.

(ב) דלתות עשויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עונות על דרישת הפסד ההעברה.

גנות 1.

חבניה תתוכנן עם גנות בטון גם אם יותקנו גנות רעפים מעל התקרה  
הקונסטרוקטיבית.

דרישות לתכנון מבנים בתחום רעש שבין 65 ל-70 Ldn (30 עד 35 תח"ר) - הפחתת רעש של 30 דציבל (A)

20

א. עמידה בדרישות

תכנון למבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל  
מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 30 דציבל (A).

ב. כללי

- 1) קירות חיצוניים יבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- 2) במקומות שבהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 3) יש להמנע מהפניית הפתחים נחדרי השינה ונחדרי המגורים לכיוון ציר הטיסה.
- 4) אופן אורזור החללים מפורט בסעיף ז.

ג. קירות חיצוניים

- 1) קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים לפחות.
  - 2) קירות בנויים יהיו בעלי מסה של 240 ק"ג למ"ר לפחות.
  - 3) קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ.
- העלה החיצוני של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי של 15 מ"מ לפחות. הציפוי החיצוני של הקיר יהיה אטום כולו.  
חומר בידוד בעובי של 5 ס"מ לפחות יותקן בחלל שבין העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.

חלונות ד

- (1) חלונות אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.
- (2) הזינוג יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
- (3) כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ. אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזוגית ומסגרת החלון אלא בנלאופרן או חומר שווה ערך.
- (4) זינוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אוויר על-ידי חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
- (5) משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה נשני צדדיו של המשקוף.
- (6) דלתות הזזה חיצוניות כאשר הינן סגורות תאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו כי לא תהיה דליפת אוויר. הזינוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.

דלתות ה

- (1) דלתות אחרות מאלו המתוארות להלן תהיינה בעלות הפסד העברה לרעש של 29 דציבלים לפחות.
- (2) כל הדלתות החיצוניות בעלות צירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות. הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות נתכת כפולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד. איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסכיב לכל היקף הדלת.
- (3) קיבוע הזוגיות בדלתות יבטיח אטימות מלאה בעזרת חומר איטום או חומר אלסטומרי רך.
- (4) משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף ד.5 לעיל.

גגות ו

- (1) מבנה הגג, אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 דציבלים לפחות.
- (2) הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- (3) הלון או צוהר בגג יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבלים לפחות.

## איוורור

- (1) מערכת או יחידה של איוורור מיכני תותקן בכל חדרי המגורים, השינה והמטבח לאספקת אויר וסחרורו, מבלי צורך לפתוח כל דלת, חלון או פתחים אחרים לחוץ.
- (2) פתחי איוורור לעליית הגג יהיו במספר וגודל מינימליים.
- (3) במקרה שמאוורר (ונטה) מותקן לאיוורור עלית הגג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאוורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצדן הפנימי בנידוד אקוסטי (DUCTLINDER) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- (4) כל תעלות האיוורור המחברות את פנים חדרי המגורים, השינה והמטבח לחוץ תהיינה בעלות אורך של 1.5 מ' לפחות עם נידוד אקוסטי פנימי בעובי של לפחות 2.5 ס"מ, ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות, כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.
- (5) לכל אח יהיה סוגר (DAMPER) המעניק אטימות טובה בהיותו סגור.

**21. תקופת הביצוע : עד 15 (חמש עשרה) שנים לאחר האישור הסופי לתכנית זה**

22. טבלת זכויות ומגבלות בניה

מס' יחידות במגרש	קוי בנין			גובה	מספר קומות	זכויות בניה בשטחי שדות		זכויות בניה בשטחים עיקריים		גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור
	א	צ	ק			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע		
1	5	3	5	8.5 מ (3)	2 בנוסף חלל נג רעפים + מרתף	מרתף בשטח שלא יעלה על ק.ק.	25 מ"ר חלל נג רעפים 15 מ"ר חניה 7.5 מ"ר מס"ד 25 מ"ר מחסן		220 מ"ר בשתי קומות  200 מ"ר בקומה אחת	600.- מ"ר	מגורים
כהתאם להוראות תכנית נז/487 - לנן ילדים ולבית כנסת											שמת לבנין ציבור

הערות :

1. מרתף יהיה בגובה עד 2.20 מטר.
2. קוי בנין מרתף לא יחרגו מקו בנין של קומת המגורים (ק. כניסה)
3. במבנה עם נג שטוח 7.0 מטר מעל מפלס כניסה .
4. לא תותר כניסה נפרדת ל מרתף .
5. במקרה של בניית מרתף, אסורה בניה מחסן .
6. סככה חניה נפרדת מהבנין .

23. חתימות:

יחם התכנית

מגיש התכנית

בעל הקרקע

עורך התכנית

**דוד אמגדי**  
אדריכל המחוז

"צפריה"  
מושב עובדים להתיישבות  
דתית שיתופית בע"מ  
דאה כפר חב"ד, מיקוד 60232

2003-09-08 1.6

מועצה אזורית  
צמק  
דוד

הסוכנות הנהלת א"י  
המחלקה לנישואין  
חטיבת חוזים במחנות וקרקעות  
תל אביב