

23.6.77

4009213

מחוז המרכז

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים

נפה - רמלה

| |
|---|
| <p>מס' תכנון / מס' תע"מ / מס' ת"מ</p> <p>7 1 7 0</p> <p>18-05-1977</p> <p>תקופת זמן</p> <p>לשנת 1977</p> <p>לשנת 1978</p> |
|---|

תכנית מתאר מפורטת

מס' גז/76/1

ל- מבוא מודיעים

הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתיישבות

האגף לתכנון התיישבותי

פרק א: התכנית

1. המקום: מבוא מודיעים
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. יוט וחלות התכנית: "תכנית מפורטת של מושב שיתופי מבוא מודיעים מס' גז/76/1" וחחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.
4. התשריט: התשריט בק"מ 1:1,000 המזורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית: כ- 450 דונם.

| | |
|--|-------|
| | גושים |
| | חלקות |

6. יוזמי התכנית: הסוכנות היהודית הכתובת ת.ד. 92
ירושלים המחלקה להתישבות
7. עורכי התכנית: הסוכה"י המחלקה להתישבות הכתובת ת"ד 92
ירושלים האגף לתכנון התישבותי
8. מבצעי התכנית: משרד השיכון הכתובת הקרית
תל-אביב המינהל לבניה כפרית
9. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל הכתובת דרך פ"ת
תל-אביב

10. מטרת התכנית:

- א. תיחום שטח מיוחד של המושב השיתופי מבוא מודיעים.
- ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בחחום התכנית.
- ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וטיווגן.
- ד. קביעת הוראות בניה שנות המטדירות את מגורי אדם, מבני ציבור וטרותים ובבניני מסק, באזורים בהם מותרת הבניה.
- ה. קביעת הוראות לשימוש נשתי נוי ולהסדנת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- ו. שביעה תנאים, הנחיות וטלבים יל פיתוח ייחילבו את מבצעי התכנית.

פרק ב': פרוט מונחים והגדרות

1. כללי:

פרוט המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרטים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית.

תכנית בינוי:

תכנית הכוללת - העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, החניית דרכים בטוחה התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכללי, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנטי רחוב, מחקנים לאספה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן - כל אלה או מקצתן, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בטוח עליו הלה חובת הכנייה תכנית בינוי לפי המסומן בחשריט אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתוכן ותאוסר ע"י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

פרק ג': חלוקת השטחים והכלולים בגבול התכנית

| <u>באחוזים</u> | <u>שטח בדונמים</u> | |
|----------------|--------------------|--------------------------|
| 9.70 | 44.50 | אזור מגורים |
| 1.60 | 7.50 | מרכז או שטח לבניני ציבור |
| 4.80 | 22.00 | שטח למבני משק |
| 2.50 | 10.80 | שטח למבני מלאכה ואחסנה |
| 2.50 | 11.00 | שטח לספורט |
| 32.30 | 144.20 | שטח פרטי פתוח |
| 1.20 | 5.30 | שטח עתיקות |
| 9.50 | 41.20 | דרכים שבילים וחניות |
| 24.90 | 110.20 | אזור הקלאי |
| <u>11.00</u> | <u>50.80</u> | אזור קייט ותירות |
| <u>100.00</u> | <u>447.50</u> | ס ה " כ |

פרק ד' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשריט לסוג תכליות פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצוע של התכנית המפורטת:

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה להחיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנחמקאו התנאים הבאים:-

(1) לגבי כל אזור תכנון סגבולותיו יהיו כמסומן בחשריט, חוגש וחאושר תכנית בינוי כוללת, ובמידת הצורך תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לילכי ביצוע.

(2) ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, סלפון וכד', לטביעות רצונן של הועדה והראיות הנוגעות לכל אחד מהטרוותם דלעיל.

(3) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים ליסוד ומילוי קרקע הדרוזים לביצוע והכניח, לטביעות רצונן של הועדה.

(4) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להסדרת מקומות חנייה וגמיוח בקרבה לאתרים הגורמים לזיכוז וכב בטביחתם, בהתאם לתנאי חכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

פרק ה': רשימת חכליות ושימושים

1. אזורים מגורים:

מוחר יהיה, נוסף למגורים לכלול בו מבני עזר כגון מחסן לציוד ולא: הותר בו בניה מוסך או סככת חניה.

2. אזור מרכז או שטח לבניני צבור:

א. הבניה תותר באזור זה על פני חכנית מפורשת זאת או חכנית בנוי או חכנית עיצוב ארכיטקטוני, הכל לפי שתקבע הועדה.

ב. חכליות ושימושים:

- (1) מוסדות ישרודים מקומיים, גושיים או אזוריים.
- (2) שרותים שטחיים, ומחסנים.
- (3) מוסדות בריאות, דת, תרבות והינוך.
- (4) מועדונים.

ג. מותר לכלול בבנין אחד מסוג חכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטוד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בנוי מאושרת.

3. תחנים למבני מלאכה ואחסנה:

מבנים להוסנת חוצרת חקלאית, הציוד והחומרים. מבנים למיון ואריזה של התוצרת, בהי מלאכה.

4. שטחים ציבוריים פתוחים:

- (1) שטחים לגינוח וגנים ציבוריים, חורשות.
- (2) מגרשים ומחקנים לספורט ומשחקים, בושות הציבור.
- (3) שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- (4) מחקנים הנדסיים למיניהם באיזור הועדה.
- (5) מקלטים.

5. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעבריה להולכי רגל (רוחב לעשות 3 מטר), לעגלות, לאוטובוסים, רחבת להחיימת הסובבסטים, גטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

6. שטח ספורט:

מבנים ומתקנים כל ספורט מאורגן, מוקדונים לספורט וחינוך גופני.

7. עזר וקלאי:

שטח שבו כל בניה אסורה.

8. שטח עתיקות:

שטח שבו כל בניה אסורה.

לוח שימושים והגבלות בניה

| מיקום וקווי בנין | מספר קומות | מח' יח' דיור | גודל מגורס מנימלי שטח בניה מקסימלי | א ז ר |
|--|------------|--------------|--|--------------------------------|
| קו בנין קדמי יהיה כמסומן בחטריט, קו בנין אחורי יהיה 4 מ'. קו בנין צדדי יהיה לצד אחד 8 מ' ולצד שני 0 כמסומן בחטריט. בצד זה יהיו חלונות על-סי אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. | 1 עד 2 | 1 | גודל חלק מבורים יהיה 440 מ"ר שטח בניה יהיה 220 מ ² בשתי קומות ולא יותר מ-150 מ"ר בקומה אחת. מבנה עזר שטחם לא יעלה על 20 מ"ר ומיקומם יקבע ע"פ החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה | מ ג ו ר י ט |
| מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות ייקבעו בהסכמת הועדה המקומית או לפי חכנית בינוי, המאושרת ע"י הועדה המקומית וכיסוי הקרקע לא יעלה על 25% במפלס הקרקע. | | | | ניזור המרכז או שטח לבניני צבור |
| מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה אחת, ייקבעו בהסכמת הועדה או לפי חכנית בינוי המאושרת ע"י ועדה מקומית. | | | | שטח למבני מלאכה ואוסנה |
| כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה. (בהתאם להחלטות 5,4 עמ' 3). | | | | שטח ציבורי פתוח דרכים וחניות |
| מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה (בהתאם לטעיף 4 בעמ' 3 וכן טעיף 6 עמ' 4). | | | | ספורט |
| | | | כל בניה אסורה. | י ח ק ל י |
| | | | כל בניה אסורה. | עתיקות |

פרק ו': נסיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל זרף, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו מסוים סיכון למסתמטים בדרך.
- ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במסך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

2. נסיעות עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בהטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בסטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז': חלחית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת טיחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:

המבצעים מחייבים לבצע מעברי מי גלמים או מי ביוב, ואינן להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות:

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של חכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות משרד הבריאות.

4. אזנפה:

יאסף ממקומות רכוז בחאום עם משרד הבריאות.

5. מי ס:

הועדה תאזר תכניות פיתוח לאספקת מים, מותאמות עם החטתית של משרד הבריאות.

6. חאום:

בכל העיניים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

לא יוקם כל בנין מתח לקווי הימל קלימים, ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו, מרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט ההיצוני הקרוב ביותר של קו הימל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', עם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא כל מתח נמוך.

187,76

2. הפקעות וריטום שטחי ציבור:

הפקעות וריטום שטחי צבור ודרכים על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

| | |
|--------------------------------|----------------|
| משרד הפנים | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | |
| מחוז | ירושלים |
| מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| תכנית | מס' 136/52 |
| הועדה המחוזית בישיבתה ה | 13/3 |
| מיום | 7.6.76 |
| התכנית והזכרת לעיל. | |
| סגן מנהל כללי לתכנון | יושב ראש הועדה |

חתימת

המנהל הכללי של תכנון ובינוי
המשרד להגנת תכנון ובינוי
המשרד להגנת תכנון ובינוי

חתימת התכנון

המנהל הכללי של תכנון ובינוי
המשרד להגנת תכנון ובינוי
המשרד להגנת תכנון ובינוי

חתימת הריטום

חתימת בעל בקרקע

משרד הפנים
משרד התכנון והבניה
משרד להגנת תכנון ובינוי

חתימת המבצע

נבדק וניתן להפקיד/...
החלטת הועדה המחוזית/בישיבת מיום 7.6.76
תאריך 12.4.76

מתכנן התוכנית

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | |
| ועדה מקומית לתכנון ולבניה לודים | |
| תכנית מפורטת מס' 136/52 | |
| בישיבה מס' 120 | מיום 3/3/76 |
| החלטת | המנהל הכללי של תכנון ובינוי |
| יושב ראש | |