

4-9321

נבדק ונחתם: ~~למטה~~  
 החלטת הועדה המסודרת / ~~מטה~~  
 חיום.....  
 תאריך: 20.9.93  
 מחבר: החכנו המחוז

מחוז המרכז  
 מחלקת תכנון מקומי "כודים"  
 מושב נחלים

משרד הפנים  
 מנהל מחוז המרכז - רמלה  
 -5-9-1995  
 נ. נ. ק. ב. ל.  
 ת"פ ט"ז

תכנית שינוי מתאר מס' גז/424/16  
 שינוי לתכניות מפורטות מס' גז/424/8, גז/424/ב', גז/424/א', גז/424/14

המידע  
 תאריך: 16/424  
 מס' תכנית: 512.93  
 חתום: [Signature]

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
 28-08-1995

משרד הפנים  
 מנהל מחוז המרכז - רמלה  
 10-1-1996  
 נ. נ. ק. ב. ל.  
 ת"פ ט"ז

היוזם והמגיש : ועדה מקומית "כודים" וועד מושב נחלים  
 המתכנן : המחקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ  
 רחוב הארבעה 10 תל-אביב, טל' 03-5615454

אוקטובר 1993  
 עדכון: אוקטובר 1994

משרד הפנים מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 משרד הפנים מחוז מרכז  
 תאריך: 9.9.93  
 חתום: [Signature]  
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "לודים"  
מושב נחלים

תכ' שינוי מתאר מס' גז/424/16  
שינוי כתב' מפורטות מס' גז/424/8, גז/424/14, גז/424/16

- .1 שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' גז/424/16 שינוי לתכניות מפורטות מס' גז/424/8, גז/424/14 (להלן "התכנית").
- .2 מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 8 דפי הוראות לתכנית. (להלן - "הוראות לתכנית")  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 - מצב קיים.  
ג. תשריט בק.מ. 1:1250 - מצב מוצע.
- .3 מקום: מחוז : המרכז  
נפה : פתח-תקוה  
מקום : מושב נחלים  
חלקי גושים וחלקות : גוש 6811 - חלקות 32, 41 (חלק)  
גוש 6813 - חלקות: 48 (חלק), 52 (חלק), 55 (חלק), 56 (חלק).  
גוש 6814 - חלקות: 30 (חלק), 34 (חלק), 35, 37 (חלק), 38 (חלק), 39 (חלק), 40 (חלק).
- .4 גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט
- .5 שטח התכנית : 82.371 דונם.
- .6 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- .7 היוזם והמגיש : ועדה מקומית "לודים" וועד מושב נחלים.
- .8 המבצע : ועד מושב נחלים.
- .9 המתכנן : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
- .10 יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המפורטת גז/424/16, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית גז/424/16 תקפות הוראות תכנית זו.
- .11 מטרת התכנית : א. תוספת 89 מגרשי מגורים חדשים - מגורים אי-זמן שטחים צבורים פתוחים ע"י שינויי ביצועי הקרקע וקביעת מגבלות בניה.  
ב. התנוית דרכים חדשות.

12.1. אזור מגורים א' - (נמסומן וחשוים 1986 כמות)

א. בשטח זה תותר הקמת יחידות דיור אחת על המגרש, שטח בניה מותר לכל יחידות דיור יהיה עד 220 מ"ר שטח עיקרי, ושטח שווה עד 40% מהשטח העיקרי כולל מרחב מוגן, מחסן וח' הסקה בשטח כולל של 30 מ"ר בדומה.  
וכן חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר.

ב. קווי הבנין הצודיים יהיו במרווחים שלא יפחתו מ-4.0 מ'. שאר קוי הבנין עפ"י הרשום בתש"ס (ראה גם טבלה בטעיף 13).

ג. תותר בניה בקו בנין 0 בין 2 מגרשים ל-2 יחידות מגורים בקיר משותף בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר ל-2 המגרשים.

ד. שטח שרות : לא תותר הקמתם של מבני עזר כפרדיס, למעט סככה למקום חניה כפול אשר תמוקם בפיתוח המגרש ותבנה מקונסטרוקציה עם קרוי קל, ללא קירות-במידות 5.0 מ' ו-6.0 מ' וגובה שלא יעלה על 2.4 מ'. תותר בניית הסככה ממוק לקוי הבנין, נתון לשיקול דעת הועדה המקומית.

ה. מס' הקומות המירבי לא יעלה על 2 קומות.

ו. גובה מירבי של בנין עם גג שטוח לא יעלה על 7.0 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.  
גובה מירבי של בנין עם גג משופע לא יעלה על 8.5 מטר מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום גג הרעפים.  
הגובה מרצפת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 5.0 מטר.

ז. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מרחב מוגן, חדר הסקה ומחסן מתחת לקומת מגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.4 מטר ובתנאי שהמרתף לא יחרוג מנתונת הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בטעיף 12.1 (א) לענין חשוב שטחי הבניה.  
קומת המרתף תהא עד 30 מ"ר, ותכלול במנין שטחי השירות.

ח. תנאים למתן היתר בניה

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנוי ופיתוח המגרש כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גיכון וכטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.

2. חניה - בכך בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניה ככי רכב עפ"י התקן: 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה, ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה במנין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 12.1 (א).

3. בצוע הריסות והרחבת דרכים: בכך בקשה להיתר בניה תכלול הבקשה חיוב לביצוע בפועל של הרחבת הדרך הציבורית הגובלת במגרש והריסת המכנים בתחומה.

4. תנאי כמתן היתר בניה: פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

ט. שונות -

1. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע. שאר הגג - שטוח.

2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.

3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פתוח מאושרת. יותר מעבר ניקוז בין מגרשים ועל גבולם לפי הצורך.

4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליה בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. יש להמציא לועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזית של הישוב.

5. תכנית כביסה - מתקן לתכנית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קטן או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תכיה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.

י. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות וכא מעל 1.10 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר רשת בגובה כולל של 1.10 מ' על גבי מסד בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או גדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שא יעלה על 1.10 מ'.

12.2. שטח ציבורי פתוח

: (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר)  
שטח זה הוא שטח פתוח ציבורי וחכות עליו ההוראות  
הבאות:  
בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית,  
התווית שביכים ומגרשי משחקים, גינון והקמת מתקני  
גן כרווחת הציבור.  
יותר בו מעבר קני תשתית צבורית כגון ניקוז, מים,  
כיוו, חשמל ותקשורת.

12. דרכים ושביכים

: תוואי הדרכים והשביכים ורוחבם יהיו כמצוין  
בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם  
שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של  
דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ג. דרכים משולבות : תשמשנה למעבר רכב והולכי  
רגל. (מסומנות בתשריט בפסים של ירוק ואדום  
באלכסון).  
לא תותר חניית רכב לאורך דרכים אלו, אלא  
במפרצי חניה בהתאם להנחיות משרד התחבורה  
ועפ"י תקני החניה הארציים.  
וכאחר שתוגש תכנית לאישור הועדה המקומית.  
החניה בדרך המשולבת תהיה אלכסונית, לסרוגין  
מ-2 צידי הדרך וביחס כולל שלא יעלה על 50%  
אורך חניה לאורך המגרש הצמוד.
- ד. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר, יותר שימוש עד  
לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

טבלת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה :

קווי בנין			מס' יח"ד למגרש	מס' קומות	שטחי בניה		שטח מגרש מינימלי במ"ר	מגרשים מס'	
אחורי	צדדי	קדמי			שטחי שרות (4)	שטח עקרי			
5	(2) 4.0	(2) 5	(1) 1	(5) 2 +מרתף	סה"כ שטחי שרות עד 40% מחוץ השטח העקרי מחוץ זה יותר מרתף ממ"ד מחסן וחדר הסקה עד 30 מ"ר חניה מקורה עד 30 מ"ר בליטות עד 15 מ"ר	לא יותר מ-220 מ"ר	450	מגורים א'	1-89
-	-	-	-	-	-	-	-	ש.צ.פ. (3)	-

הערות :

1. ראה סעיף 12.1 ג'.
2. חניה למגרש מגורים - הצמדה למבנה המגורים בתחום קווי הבנין ומשולבת בו ארכיטקטונית, או סככה בקרוי קל על קו בנין 0, קדמי או צדדי ובלבד ששערי החניה לא יפתחו החוצה.
3. ראה סעיף 12.2.
4. יחס שטחי השרות לשטח העקרי ישמר בכל שלב בביצוע התכנית.
5. ראה סעיף 12.1 (ד').

14. ח נ י ה :

בכל בקשה להיתר בניה יפורטו מקומות החניה בהתאם לתקן החניה עפ"י תקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה, התשמ"ג - 1983. מקומות חניה נוספים יכול שיכללו במסגרת פתרון משולב בדרך ציבורית, בכפוף לביצוע ההרחבה ע"י המבקש ובהסכמת וועד המושב.

15. מערכת ביוב מרכזית :

פתרון הביוב באיזורי ההרחבה יהיה ע"י מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בנספח הביוב אשר יהווה חלק מהתכנית ויוגש לפני מתן תוקף לתכנית. לאחר אישור התכנית, יחוברו המגרשים החדשים למערכת הביוב המרכזית.

16. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 11.0 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

17. חשמל ותקשורת :

א. כל קווי החשמל במתח נמוך יהיו תת קרקעיים.  
ב. המגרשים החדשים יחוברו לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים החדשים יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום זסוג אנטנה (מרכזית) לטלוויזיה ורדיו לפי המסומן בנספח הבינוי. מיקום תחנת טרנספורמציה של חב' חשמל - לפי המסומן בנספח הבינוי.

18. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור נהגדרתם בסעיף 188 לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

19. רישום התכנית :

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מבצעי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין על ידי מבצעי התכנית ועל חשבונם, על פי החוק.

20. חלוקה מחדש :

התכנית מוכנסת כיום זיגור הודעות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' ספרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, עם ההיסת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק כלשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק - התכנון והבניה.

21. ביצוע התכנית :

ביצוע התכנית עד שנת 2005.

22. שיפוי הועדה המקומית :

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויהתום לשם כך על כתב התחיבות מתאים בנוסח שיוצב לו ע"י הועדה.

ו א י ש ו ר י מ :

ח ת י מ ו ת

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתוזמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, איננה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה חש"ח ונחתם עיגון הסכם מתאים בנינו ואין חתמתנו זו באה במקום הסכמת בעל זכות בשטח הנרון ואו כל רשות מוסמקת לפי כל דין ועפ"י כל דין. למען הסדר ספק נזכיר כי אין לעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, אלא בלבד בתיאום ובחתימתנו על התכנית הכריה או החזרת קרקע לבעל זכויות או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י בעל הזכויות על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל צדד העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל  
יחזו המרכז

25 '11' 1985

משרד

נתלים

מושב יפית על הגבע המזרחי  
לחתימות שתופית בע"מ

החלוקה התכנית

ליד תנועת המושבים בע"מ  
רחי הארבעה 10, תיא  
5625454 סל

20.6.95

המגיש

היוזם

בעל הקרקע

המתכנן

הועדה המקומית

תאריך

מועצה מקומית  
חבל-מודיעין