

3/

משרד הסנים
 מינהל המנהל הכללי - תל אביב
 19-09-1995
 ת"פ מס:

שינוי תכנית מפורטת מס' גז/במ/1/195/א'
 שינוי בהוראות תכנית גז/במ/1/195/בלבד.
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "לודיס"

הוראות התכנית.

יוני 1995.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק השינוי המון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
 1995/א/1/מ/1/58
 הועדה לפניה למוגרים (מס. 128)
 החליטה ביום 25/12/95 לאשר את התכנית.
 אריאל אשור
 מנהל מינהל המנהל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".

שינוי תכנית מפורטת גז/במ/195/א'

שינוי בהוראות תכנית גז/במ/195/בלבד.

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.

1. מחוז המרכז.

נפה רמלה.

ישוב אלעד

2. גושים וחלקות (גושים לא מוסדרים)

גוש מספר	חלקות וחלקי חלקות.
4058	חלקות 182-186, 64, 63, 130-138, 55-57, 59, 60, 62, 67, 69, 71-93, 95-98, 141-144, 146-158, 160-166, 168-179, 199, 208, 118-126, 128
	חלקי חלקות 54, 51, 24, 52, 103, 99, 53, 50
4059	חלקות 102-111, 113-116, 64-69, 71-74, 76-80, 8-6, 9-12, 41, 35, 36, 44-47, 28-30, 127-139, 149, 144-145, 147, 83, 85, 87, 89, 81, 52-54
	חלקי חלקות 56, 55, 52, 141, 60, 61, 59, 57, 21, 22, 7
4060	חלקות -
	חלקי חלקות 58, 53, 51, 45-47, 24-34, 7, 5
4062	חלקות 12, 17, 16, 20, 24, 62
	חלקי חלקות 5, 68, 40, 39, 65, 64, 61, 60, 26, 22, 13
4064	כל הגוש.
5664	חלקי חלקה 2

3. שם התכנית - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/במ/195/א' שינוי בהוראות תכנית גז/במ/195/בלבד.

4. מסמכי התכנית 4.1 5 דפי הוראות.

4.2 נספח רשימת המגרשים.

5. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט תכנית גז/במ/195/1.

6. שטח התכנית 453.4 דונם.
7. תחולת התכנית - תכנית זו תחול על המגרשים המיועדים לאזור מגורים ב' עפ"י תשריט בתכנית מס' גז/במ/195/1 וכמפורט בנספח המגרשים המצורף להוראות תכנית זאת.
8. גבולות - דרך מס' 444 וקיבוץ "נחשוניים" וכמסומן בתשריט.
9. יוזמי התכנית - משרד הבינוי והשיכון.
10. מחבר התכנית - י.הרץ א.פוגל ד.שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' עמינדב 23, תל-אביב.
11. בעלי הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
12. מטרות התכנית
- 12.1 שינוי שטח רצפות של יח"ד בתחום אזור מגורים ב' כך ששטח ממוצע של יח"ד ברוטו לא יקטן מ-105 מ"ר.
- 12.2 התאמת לוח האיזורים כמתחייב מן השינויים המפורטים לעיל.
- 12.3 התאמת נספח רשימת המגרשים ע"י פירוט שטחי הבניה המירביים וגודל ממוצע של יח"ד אחת באזור מגורים ב'.
- 12.4 תיקון שלבי ביצוע.
- 12.5 קביעת הוראות בניה.
13. כפיפות לתכנית על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית גז/במ/195/1 למעט ההוראות המשתנות בתוקף תכנית גז/במ/195/1 א זו.
14. שלבי ביצוע
- 14.1 התכנית תקבל תוקף רק לאחר קבלת פתרון לביוב אזורי.
- 14.2 תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. סיום עבודות התשתית של הדרכים הראשיות, כולל קוי מים, ביוב וכו', וכן הקמת היסודות ל-20% מיח"ד יחשבו בתחילת ביצוע התכנית.
15. שטחי בניה ליח"ד
- 15.1 באזור מגורים ב' שטח ממוצע ברוטו של יח"ד אחת לא יקטן מ-105.0 מ"ר.
- 15.2 שטח קומת עמודים מפולשת הכוללת מבואה וחדר מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה וחדרי עגלות אינו כלול בשטח הברוטו של יח"ד אחת.

15.3 שטחי השירות עבור כל סוג בנפרד ועבור כל אחד מהשטחים העיקריים, כולל הפרדה בין תת קרקעי לעל קרקעי, יפורטו, יוצגו ויאושרו ע"י הועדה המקומית בעת אישור תכנית הפיתוח בק.מ. 1:500 כמפורט בסעיף 22.1 בתכנית גז/במ/1/195 הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

15.4 באזור מגורים ב' כל שטחי השרות יהיו מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעט ממ"דים, חדר מדרגות וחדרי מתקנים ומערכות טכניות עבור יח"ד שמעל מפלס הכניסה והשימושים המפורטים בסעיף 15.2, בהוראות תכנית זו.

באזור מגורים ב' תותר בנית קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בהתאם לשיפוע הקרקע ובתנאי שסה"כ יח"ד במגרש יהיה בהתאם למפורט בנספח רשימת המגרשים. בשיפוע קרקע טבעית של עד 10% תותר בנית קומה אחת מתחת למפלס הכניסה ובשיפוע קרקע טבעית מעל 10% תותר בניה של יותר מקומה אחת.

16. בנית קומות מתחת למפלס הכניסה

לוח אזורים - גז/במ/1/195 א

יעוד	סימון בתשריט	מידות מגרש מינימליות		גובה מירבי		אחוזי בניה		יח"ד במגרש	קווי בנין			שטחי שרות
		שטח במ"ר	אורך חזיתות	מס' קומות	מטר	תכנית מירבית בקומת הקרקע לשימושים עיקריים ונלווים	סה"כ לשימושים עיקריים ונלווים ליח"ד בכל הקומות		קדמי	צדדי	אחורי	
אזור מגורים ב'	כחול בהיר	1,000	20 מ'	ק+3 (1)	12.0	30	(2)	(2)	כמסומן בתשריט גז/במ/1/195	(3)4	(3)6	(4)

- (1) קיימת אפשרות לבנית קומות מתחת למפלס הכניסה כהוראת סעיף 16 בתכנית זו.
- (2) כמפורט בנספח רשימת המגרשים.
- (3) או כמסומן בתשריט תכנית גז/במ/1/195 (קו הבנין המסומן בתשריט הוא הקובע).
- (4) כמפורט בסעיף 15 בהוראות תכנית זו.

18. נספח רשימת מגרשים

19. חתימות:

היוזמים:

המתכנן:

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
בח' החשמונאים 13
מל"א צבונ

י. הרץ - א. פוגל - ד. שוהן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב עמינדב 23, ת"א טל: 5619253

דוד אמגד
אדריכל המחוז

1. נספח רשימת מגרשים

אזור מגורים ב'.

ממוצע ליח"ד אחת במ"ר ⁽³⁾	שטח בניה מירבי במ"ר ⁽²⁾	מספר קומות (1)	מס' יח"ד	שטח המגרש במ"ר	מס' המגרש	מתחם
	2730	3-קומות	26	3049.570	44	ו'
	2940		28	3362.369	45	
	2520		24	2886.538	46	
	2100		20	2392.515	47	
	1680		16	1957.813	48	
	11970		114	13648.482		סה"כ
	5040		48	5681.796	49	ז'
	2520		24	3005.076	50	
	3780		36	4023.408	52	
	11340		108	12710.028		סה"כ
	1680	3-קומות	16	1675.536	62	ח'
	1680		16	1773.067	63	
	1680		16	1765.689	64	
	1680		16	1840.370	65	
	1680		16	1956.417	66	
	2100		20	2311.163	67	
	1890		18	2248.028	68	
	12390		118	13570.027		סה"כ
	3360	3-קומות	32	3807.427	41	ט'
	3990		38	4908.098	42	
	3360		32	4008.679	43	
	10710		102	12724.204		סה"כ
	46410		442	52653.236		סה"כ ו-ט

105

(1) ראה הערה 1 בלוח האיזורים.

(2) לשימושים עיקריים ונלווים ליחידות הדיור לא כולל את שטחי השימושים המפורטים בסעיף 15.2.

(3) לשימושים עיקריים ונלווים ליחידת דיור אחת לא כולל את שטחי השימושים המפורטים בסעיף 15.2.

המשך אזור מגורים ב'.

מתחם	מס' המגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' יח"ד	מספר קומות (1)	שטח מירבי במ"ר ⁽²⁾	בניה אחת במ"ר ⁽³⁾
	93	1540.397	14	3 קומות	1470	
	94	2080.997	18		1890	
	95	1706.093	12		1260	
	96	1572.636	14		1470	
	97	2064.784	18		1890	
	99	2338.444	18		1890	
	101	2078.620	16		1680	
	102	1505.715	12		1260	
סה"כ	14888.517	122		12810		
כ'	92	2803.595	24	3 קומות	2520	
	69	3166.421	24	מעל מפלס	2520	
	70	3165.573	27	הכניסה	2835	
	71	1748.205	12		1260	
	72	2234.785	18		1890	
	73	1911.592	15		1575	
	74	2121.440	17		1785	
	75	2976.267	24		2520	
סה"כ	20127.878	161		16905		
ל'	76	2451.861	20	3 קומות	2100	
	77	3010.401	24	מעל מפלס	2520	
	78	2966.803	24	הכניסה	2520	
	79	1686.481	14		1470	
סה"כ	10115.546	82		8610		
מ'	80	1595.362	14	3 קומות	1470	
	81	1790.091	15	מעל מפלס	1575	
	82	1434.645	12	הכניסה	1260	
	83	1558.021	12		1260	
	84	1532.393	12		1260	
	85	1552.577	12		1260	
	86	1550.173	12		1260	
	87	1549.570	12		1260	
סה"כ	12562.832	101		10605		
נ'	88	3306.895	30	3 קומות	3150	
	89	2581.872	27	מעל מפלס	2835	
	90	2901.756	27	הכניסה	2835	
	91	2166.579	21		2205	
סה"כ	10957.102	105		11025		
סה"כ י-נ	68651.875	571		59955		
סה"כ מגורים ב'	121305.11	1013				

(1) ראה הערה 1 בלוח האיזורים.

(2) לשימושים עיקריים ונלווים ליחידות הדיור, לא כולל את שטחי השימושים המפורטים בסעיף 15.2.

(3) לשימושים עיקריים ונלווים ליחידת דיור אחת לא כולל את שטחי השימושים המפורטים בסעיף 15.2.