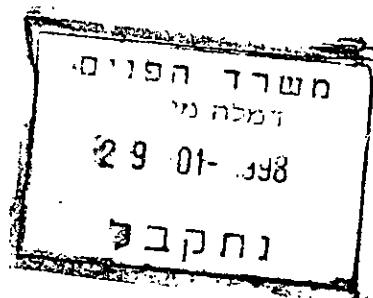
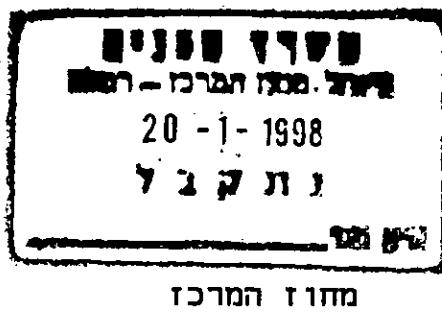
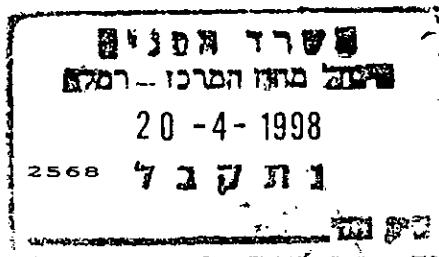
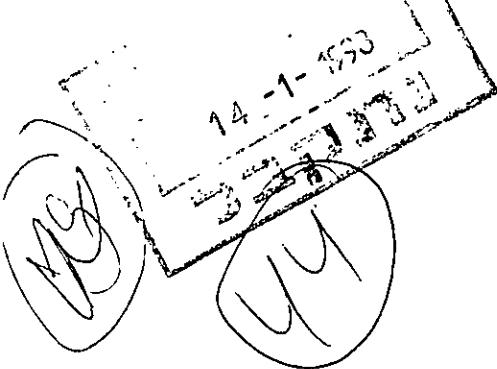


ספ-102



מרחוב תכנון מקומי "לודדים"

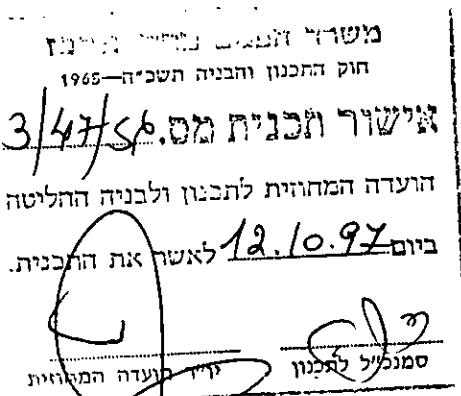


\*\*\*\*\*

כפר ברוך - תכנון בית שידורי מתחאר גז/47

\*\*\*\*\*

שיוני 2-6-R ושיוני לתוכנית מתחאר של הושובים הגובלים דינתיה ובארות יצחן



כפר ברוך

הועודה  
תכנון  
אייז הוועדה הנזקונית בישינה מס' 5/47/5  
ניום 12.10.97 החליטה מס' 503  
להפקודה  
לדוחות  
להפקודה בתנאים  
עדיין זיהוי  
תוקף עד

19.1.98

ר.ב.ג.

קסלו תשנ"ד

28.11.94  
7.2.96  
12.3.96  
23.6.96  
2.9.97  
1.10.97  
1.12.97

**מרחוב תכנון מקומי "לודים"**

**כפר נוף – תכנית טינורי מתאדר גז/47/3  
שינורי ג- 6-R ושינורי מתאדר של היישובים רינתיה וברות יצחק  
תכנית איחוד וחילוקה בהסכמה הבעלים**

המרכז : מודיעינים : כפר נוף : רמלה : גוש 28 : ח"ג 12, 28 גוש 1-103 : ח' 6241 גוש 47, 45, 24, 22 : ח"ג 6243 גוש 33-44, 29, 27-20, 10, 9 : ח' 6248 גוש 50, 58, 56 ח"ג 46, 45, 32, 31, 28, 18, 14, 13, 11, 8, 1-5 גוש 51-53, 57, 59, 60, 49, 48
--

מחוז  
מורענזה איזוריית  
מקומם  
נפה  
גושים וחלקות

כמסומן בקוו כחול בתשריט  
כ-22.85 דונם.  
התכנית - 9 דפי תכנון ו-1 משריט המצורף  
لتכנית זו ומהוועה חלק בלתי נפרד ממנה.

הגבולות  
שטח התכננית  
מסמכי התכננית:

מנהל מקרקעי ישראל.  
ועדה מקומית ומנהל מקרקעי ישראל.  
ארכי' י. אבקסיס, מתכנן ערים.  
מורענזה איזוריית מודיעינים.

בעל הפרויקט  
היזמים  
המתכנן  
המבצע

1. **מטרות התכננית**
  - א. לקבוע תכנית מתאדר לכפר נוף.
  - ב. התווית דרכים ושבילים, שטחי ציבור וಗורמים בהתאם למיסומן בתשריט.
  - ג. קביעת איזורי תכנון וחלוקת חדשה בהסכמה הבעלים.
  - ד. לאפשר הוצתה היתריה בניה לבתי מגורים קיימים כמסומן בתשריט.

**חלוקת שטח התכננית**

הפרויקט הכלול בשטח התכנית מחולק בהתאם למיסומן בתשריט באותן הסטירות הנbowנות ממדידות מוסמכות שטאורשנה ע"י יושב ראש הוועדה המחו"ית.

2.

3. **הפקעות**  
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו כחול.

4.

**יעוד שטחים ושימושם**

בהתאם לחריט ופרוט לפני הטבלה הרצופה.

5.

**גויי בניין**  
יהיו בהתאם לחריט בונגע לבניינים קיימים ובהתאם לטבלה בונגע  
כל בנייה חדשה.

**מגוריים חד-משפחהתיים**

.6. א. השטח הצבוע בתשריט בצלע כתום מקווקן כתום יהווה איזור למגורים חד-משפחהתיים.

ב. לכלי בקשה להיתר בנייה יצורך תשריט בקנ"מ 100:1 שיכלול את תוכנית הפיתוח, פרטים של חומרה גמר הבניין, סימון גובה פני הקרקע הסופית, מתקן לאשפזה נקיוז מי הגשמי, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**מגוריים דו-משפחהתיים**

.7. א. השטח הצבוע בתשריט בצלע כתום יהווה איזור למגורים לבתים דו-משפחהתיים, אין חובה לבנות 2 מבנים צמודים זה לזה בוגרשוב.

ב. לכלי בקשה להיתר בנייה יצורך תשריט בקנ"מ 100:1 שיכלול את תוכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרה הבניין, צירון גובה לפני הקרקע הסופית, מתקן לאשפזה נקיוז מי הגשמי, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**מגוריים תלת משפחתיים**

.8. א. השטח צבוע בתשריט בצלע כחול מותחן כחול והוא איזור למגורים תלת משפחתיים.

ב. לכלי בקשה להיתר בנייה יצורך תשריט בקנ"מ 100:1 שיכלול את תוכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרה הבניין, צירון גובה לפני הקרקע הסופית, מתקן לאשפזה נקיוז מי הגשמי, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**שטח לבנייני ציבור**

.9. השטחים הצבעוניים בתשריט בצלע חום מותחן חום כהה, יהווה שטחים להקמת בנייני ציבור.

לא תורשה כל בנייה בשטחים לבנייני ציבור, אלא בהתאם לנפחם הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

**שטח ציבור פתוח**

.10. השטח הצבוע בתשריט בצלע ירוק, מהווה שטח ציבוררי פתוח, שבו תותר בניית מגרשי משחקים, נטיעות, גינון, מתקני נופש, מתקנים הנדסיים ומתקנים נယזר חברות חשמל או טלפונים.

הבנייה מותרת רק לאחר אישור נפחוי הבינוי על ידי הוועדה המקומית.

**שטח פרטי פתוח**

.11. כל בנייה אסורה, פרט לגינון-נווי, מועד לבניית תשתיות (תעלות נקיוז וכו') המשמשים את האזורי, באישור חברות מקורות. השטח יצורך למגרש המגורים הסמוך לצורך קביעת זכויות הבניה. היתרי בנייה למגרשים הצמודים לפרטי פתוח יותנו באישור חברת מקורות.

.12

**מסחרי**  
 השטח הצבוע בתשריט בצלע אפור יהווה שטח למסחר שכונתי. יותר להקים בנין של עד 100 מ"ר בנוסך למחסן צמוד של עד 20 מ"ר רצפות בלבד.  
 (גובה המחסן עד 2.20 מ'). לא יותר הקמת מבנה טרומי.  
 הבניה תותר רק בהתאם לנסחי הבינוי ופיתוח באישור המקומית עבור חצר משק, שימוש ואשפה: ראה סעיף לעיל.

.13

**עתיקות**  
 השטח המצומן בתשריט בגין מרווח שחוור הוא אוזור עתיקות ותותר בו כל עבודה או שינוי מעל ומתחת לקרקע רק בהתאם לאישור בכתב של מנהל אגף העתיקות כחוק.  
 כל בנייה בשטח עתיקות עפ"י תכנית זו תהיה בהתאם לחוק העתיקות תשל"ח-1978.

.14

**דרכים**

- א. **דרכים קיימות או מאושרות**  
 השטחים הצבעים בתשריט בצלע חום בהיר הן דרכים מאושרות.  
 ב. קו בניין דרך 4623 למגרשים 302, 301, 36 לבניה שטידית יהיה 5 מ' מגבול הדרכ.  
 ג. **דרכים מוצעות**  
 השטחים הצבעים בתשריט בצלע אדום הן דרכים מוצעות.  
 ד. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסילילת הדרך, החזקתה ותיקונה.  
 חurf האמור לעיל תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים אրעיים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפונים ולוחות מודעות.  
 כן"ל לגבי גוווי שירותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכוכ') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימושים הטעוניים היתר) תשכ"ז-1967.  
 ה. דרך מס' 2 תהיה ברוחב 14 מ' עפ"י התשריט.

בחזית מגרשים מס' 104;127;132 לא תיסלל הדרך ברוחב העולה על 12 מ' ובאופן שביצוע הצרת הדרך מ-14 מ' ל-12 מ' תעsha בחזית המגרשים הנ"ל, וזאת כל עוד קיימים בהם מגרשים המבנאים הקיימים בהם במועד אישורה של תכנית זו.

בנייה חדשה במגרשים אלה תחויריב לעמוד בהתנאי תכנית זו.

.15

**איסור בנייה על עמודים**

לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסתדים בכל בניין יהיו סגורים.

.16

**מתקנים על גגות**

- א. הגגות של מבני המגורים לסטוגיהם יאשרו ע"י הוועדה המקומית. תותר בניית מרפסת פתוחה בשטח עד 35% משטח הגופה.  
 ב. לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בניין פרט לקולטי שמש.

ג. כל גוולט שמש שיוחקן על כל גג בניין, ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.  
כל מיכל מים שיוחקן על הגג יהיה חייב להיות מושתת ע"י מעקה (אם הגג הוא שטוח - במבני ציבור) ולהיות חלק ארגוני של הבניין או להיבנות בתוך חלק הגג אם הגג ייננו משופע.  
כל ההוראות באישור הוועדה המקומית.

17. **מרתף** בנית מרתף, בשטח עד שטח קומת הקרקע ובקונטור הקומה.

18. **דשנות מים, ביוב, חשמל ותשורת**  
כל הדשנות תהינה תת-קרקעית.  
לא תותר הצבתן של אנטנות טלביזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווייניהם.  
תחנות טרנספורמציה תמוקמנה בשכ"פ, ומהינה לפי אישורי זה"י.

19. **חניה**  
לא ניתן היתר בניה לכל מבנה, אלא רק אם תוכנן חניה לפי תקן החניה שבתוקף בתחום המגרש.

20. **תנאים להוצאת היתרין בניה**  
הועדה המקומית תנתן הוצאה היתרין בניה ב:  
א. בנספחו ביןוי אשר יוגש על רגע מפה מצבית עדכנית ויקבעו הוראות כמו מספר ייחידי, חלוקת משנה, הצמדות, גישה לכל מבנה ומגרש (צדדי או אחורי), שיפוע גגות, חומרים לבניין עדר, מפלסי הכיסות ( $\pm 0.000$ , גדרות לחזית הרחוב, מרוחחים צדדים של מבנים).

ב. **תכנית פיתוח**  
יתנתן היתר בניה לאחר שהנדס הוועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח.  
תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סיודרי אשפה, שבילים, צירון חמרי הנמר בחזיות.  
תכנית הפיתוח תוכן על רגע מפה טופוגרפית. הפרשי גובה כלפי הדריכים יתמכו ע"י קירות תמך.  
קירות התמך הפונים לרוחבות יהיו אחידים. פרטיו הקיר וחמרי הבניה יאורשו במסגרת תוכנית הפיתוח.  
פני הקיר העליונים של כל קירות תמך למעט קירות תומכים כביש יהיו אופקיים.  
בהפרשי גובה בין מגרש בניה לשנהו ובמגרשים הציבוריים יותרו מסלעות, גדרות וחוות ימי אחידים, כפי שיוארשו בתכנית הפיתוח.

ג. **חזות ועיצוב ארכיטקטוני**  
על רוננות והודאות לעיצוב הרחוב (השתחים הציבוריים וחזות המגרשים)  
כולל דגמים מוצעים של חומרי בנייה וגימור, גדרות, מדרוכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזורי והשתלבות בו לרבות התיחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.

ד. **חמרי גמר הבניינים**  
חומר גמר הבניינים יהיה באישור הוועדה המקומית.  
ה. תותר הוצאה 4 היתרין בניה למגרשים 109, 111, 114, 116 ללא המבלגה בסעיף 22 ג' להלן, לצורך פתרון בעיית הדינור לבניים מצפוני לתכנית.

.21. ניכון ותיעוז

- \* ע"י מערכת של תעלות פתוחות ותת קרקעיות לאורך הדרכיהם, שבילים ושטחי ציבור, לשכונות רצון דשות הניכון.
- \* יותר הניכון של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, ולא תוחר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

.22. ביוב

- א. לא יורשו קידוחי ספיגה.
- ב. ניתן לקבוע מעברים קבועים לבוב (מושתפים במספר מגרשים) בתחום המגרשים ובתנאי שהתוואי יהיה מחוץ לקווי הבניין של המגרשים.
- ג. כל מגרש יחויב למערכת הביוב המרכזי, למתקן האזרדי לטיפול בשפכים.
- ד. לא ניתן היתרי בניה לבניינים חדשים אלא לאחר שתוגש לוועדה המחזזית תכנית ביוב מרכזית ליישוב הכולת לוח זמנים לביצוע וזאת לפחות האמור בסעיף 20 ה'.

- .23. אטפקת מים  
הובצע ממתיקן חברת מקורות באזרדי ולפי אישור המשרד לאיכות הסביבה. חל אישור ביצוע כל עבודה בקרבת קווי מים ו/או מתקני "מקורות" ללא תאום מוקדם עם חברת מקורות וסימונם בשטח.

- .24. אשפזה  
שיטת איסוף האשפה תהיה באישור המקומית מיקום עגנות האשפה יאשר במוגרת נספח הבינוי. סילוק האשפה לאחד האשפה האזרדי הקיים ומוסדר כדין.

.25. שלבי ביצוע - תנאי הריסה

- א. למבנים או לחלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט בצלב צהוב ניתן היתר בניה לאחר הבחתה הריסת האגף הטעון הריסה.

.26. חשיפה לדגש מטושים

- א. היתרי בניה  
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטישה הנובעת מזיקומו של נתב"ג עפ"י תכנית ת/מ/א/14/1 על שינועה. מאחר והבנייה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטושים המMRIאים, טסים ונוחתים בנחב"ג, ניתן היתר הבניה בשטחים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל רק לאחר שבעל הגראגע, ביחיד עם רשות שדות התעופה עשו את כל הפעולות הדרושים כדי שהמחזקרים בקרקע יהיו מנועים מהעהות טענות בדבר מטרד או רעש מלהפריע לפועלתו התקינה של נתב"ג.

- ב.** נספח אקוסטי  
דרישות לתכנון בתחום רעש בין 60 ל-65 ייחידות 25 (NDT עד 30 ייח"ד)  
הפחמת רעש של 25 דציבר (A)  
1. עמידה בדרישה  
תכנון מבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התקן  
בכל מקום שהדרישה להפחמת רעש המזערית היא 25 דציבר (A).  
  
לא ניתן יותר לבניה למבנה בתחום התקנית אלא אם תוכנו בהתאם  
לנספח אקוסטי - דרישות לתכנון בתחום רעש שבין 60 ל-65 ייחיד  
דציבר A, המפורט להלן:  
  
2. כלי  
(א) קירות חיצוניים, למעט הפוחטים הקבועים בהם, ייבנו בצורה  
אטומה לחליות. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.  
(ב) במקומות בהם חודרת צנרת או תעלת התעלה או מערכת כבליים דרך  
הקיר החיצוני, הרוחח שבין הצנרת, התעלה או הcabell לבינו  
הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.  
(ג) יש להמנע מלהפנות את הפוחטים בחדרי השינה ובחדר המגורים  
לכיוון ציר הטיסה.  
(ד) יש להמנע מתפרשות בנייניות היוצרת חזר סגורה.  
  
3. קירות חיצוניים  
קירות חיצוניים יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 39 דציבלים  
לפחות. קיר בלוקים 20 ס"מ (בעל מסה של 240 ק"ג למ"ר) עם טיח  
משני הצדדים עונה על דרישת זו.  
  
4. חלונות  
חלונות אחרים מלבד המתוירים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד  
לרעש של 29 דציבר לפחות.  
(א) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.  
(ב) החלון יהיה צידי ויכלול איתום על ידי ניאופREN או חומר  
שווה ערך.  
  
5. דלתות  
(א) כל הדלתות החיצונית תהיה בעלות הפסד העברה לרעש של  
29 דציבלים לפחות.  
(ב) דלתות עשוויות מעץ מלא בעובי 45 מ"מ עוננות על דרישת  
הפסד העברה.  
  
6. גגות  
הבנייה תתן ענן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל  
התקרה הקונסטרוקטיבית.  
  
**27. חלוקת מגרשים**  
א. הוועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של המגרשים המקוריים בתחום  
תוכנית זו בהסכמה הבעלים ובלבב שלא תאושר חלוקה אשר בעקבותיה גודל  
מגרש מינימלי במגרש לדו-משפחתי יקטן מ-650 מ"ר, במגרש חד-משפחתי  
יקטן מ-400 מ"ר ובמגרש תלת משפחתי יקטן מ-965 מ"ר. חלוקה כאמור  
לא נחשב כסטייה מתכנית זו.  
ב. בשעת בקשה להיתר בנייה תוגש מפה מצבית עדכנית.

**28. שימושים חורכרים**

עם מתן תוקף לתקונית, תוכנן בתוך 3 חודשים רשות שימושים חורכרים עפ"י סעיף 178 לחזק מבנים הצלולים בתחום השטח המינוי לאזרע עתיקות וש.צ.פ.

.28

**29. זכות מעבר**

א. בכל מקום שאין בו גישה ישירה מדרך למגורים, תותר זכות מעבר להולכי רגל ולכל רכב.

ב. הוועדה הרשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי מחוץ לקו בנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

.29

**30. טבלת סיכום זכויות בניה**

האזור	סמלן	סימני מגרש במ"ד	נודל מגרש	מס' יחיד	מגרשים במטרים	קווי בנייה	אחווי בנייה	שטח בנייה טרוכיים במ"ר ליח"ר	סמלן קומומת
ס.ה"נ	עמלה (למעלה 000)	שירותים	שוחה	עמלה (למעלה 000)	עמלה (למעלה 100 מ' מ')	200	5	3	ס.ה"נ
2	325	25	300	250	במרוחך 100 מ'	200	5	3	או לפ"י החשريط כחומי מקובלן או לפ"י החשريط כחומי
2	295	25	270	90	180	5	3	5	650 או לפ"י החשريط כחומי 11 סמ"
2	265	25	240	80	160	5	3	5	לאפי חשريط כחול מוגדרם כחול
2					הכל לאפי תכנית כינוי באישור המקומית				לאפי חשريط כחומי מוגדרם כחומי ציבורו
					כל בינוי אסורה פרט למטרים המשרתים את האזור באישור המקומי				לאפי חשريط ירוש
					כל בינוי אסורה				לאפי חשريط ירוש מוחדר מוחדר
1	180	20		60	100	5	3	5	350 אפואר ס.ה"ר
					כל בינוי אסורה למעט גן ציבורי לשילוב אחר				לאפי חשريط ירוש מוחדר מוחדר עתיקות

**הערות:**

1. החניה לפি תקין החניה בתוקף בתחום המגרשים.
2. זכויות הבניה לעיל הינה מירביות וכובלות את הממ"ד ושטחי השירות. חישוב שטחי הבניה לצרכי היתר יהיה לפि התקנות החדשות (שטחים עיקריים ושטחי שירות). לא תותר בניה ק. עמודים.
3. בכל המגרשים תותר בניה בלבד הגג בגודל עד 23 מ"ר ברוטו לכל יחיד, אשר תשחלב בגאותריה הגג. גובה הבניה עד 2.50 מ'.
4. הנ"ל לא ימנה במספר הקומות אך יהיה במניין השטחים העיקרי **אפקטס ארכיטקט** בניה עד ל-0.9 מ' מגובה 0.00 מ'. מתקן ערים טל: 03-5492417
5. כל שטחי השירות כוגן מحسن, ייבנו בתחום קווי הבניין.

**חתימות** . 31

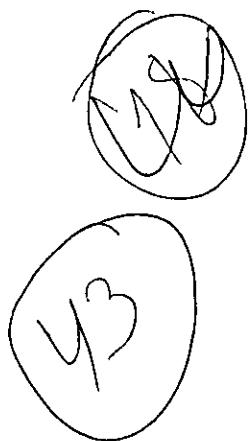
• אפקטס-ארכיטקט  
מתקן ערים  
טל: 03-5492417

המצנן	המצבע	הירזם
ארכיטקט. אפקטס	מ.א. מודינאים	ו. מקומית ומ.מ.ר.

**בעל הפרויקט**  
**מ.מ.ר.**

לוד, רוסן  
מחנן  
13.01.1998  
סמל סקרטאי וזרען  
טבון גנדי

תאריך: .1.10.97 .2.9.97 ;23.6.96 ;12.3.96 ;7.2.96 ;1.1.96 ;28.11.94  
1.12.97

גראג ! גאנץ

לתקן כל גראג : עיגת איזה נערת מילר זקס

N. 1.0. - 28.4.98

#### 4. גז/31 - כפר נוף

בקשה מأت הוועדה המחווזית מיזוז מוכזו, להמלצת הולמת"ע עפ"י סעיף 6.1.1 להוראות תמי"א/31 - הקנית מרכז עירוני כפרי בעל מעמד מוכור לצורך דיני השלטון המקומי.

התכוננות לסדר את המצב הקיים של כפר נוף ותאפשר תוספת מעטה של מבנים.

החלטה: הוחלט לאשר את הבקשה.