

4-2501

משרד הפנים  
מחוז המרכז - רמלה  
20-4-1998  
נתקבל 2568

משרד הפנים  
מחוז המרכז - רמלה  
20-1-1998  
נתקבל

משרד הפנים  
דמלחה נוי  
29-01-1998  
נתקבל

14-1-1998  
3-1-1998  
44

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

\*\*\*\*\*

כפר נופך-תכנית שינוי מתאר גז/47/3

\*\*\*\*\*

שינוי ל-R-6 ושינוי לתכנית מתאר של הישובים הגובלים רינתיה ובארות יצחק

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 3/47/56  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.10.97 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

כפר נופך

הוועדה  
תכנית  
אישור הוועדה המקומית בשיבתה מס' 304  
מיום 12.93 החליטה לה:  
להפקידה  
לדחותה  
להפקידה בתנאים  
19.1.98

כסלו תשנ"ד

- 28.11.94
- 7.2.96
- 12.3.96
- 23.6.96
- 2.9.97
- 1.10.97
- 1.12.97

מרחב תכנון מקומי "לודים"

כפר נופך - תכנית שינוי מתאר גז/3/47  
שינוי ל- R-6 ושינוי מתאר של הישובים רינתיה ובארות יצחק  
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מחוז	: המרכז
מועצה אזורית	: מודיעים
מקום	: כפר נופך
נפה	: רמלה
גושים וחלקות	: גוש 6239 ; ח"ח: 12, 28 גוש 6241 ; ח' 1-103 גוש 6243 ; ח' 23 ; ח"ח: 22, 24, 45, 47 גוש 6248 ; ח' 9, 10, 20-27, 29, 33-44 50, 58, 56 ח"ח 1-5, 8, 11, 13, 14, 18, 28, 31, 32, 45, 46 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59
הגבולות	כמסומן בקו כחול בתשריט
שטח התכנית	כ-85.22 דונם.
מסמכי התכנית:	התכנית - 9 דפי תקנון ו-1 תשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל.
היזמים	ועדה מקומית ומנהל מקרקעי ישראל.
המתכנן	ארכי' י. אבקסיס, מתכנן ערים.
המבצע	מועצה אזורית מודיעים.

- 1. מטרת התכנית**
  - א. לקבוע תכנית מתאר לכפר נופך.
  - ב. התווית דרכים ושבילים, שטחי ציבור ומגורים בהתאם למסומן בתשריט.
  - ג. קביעת אזורי תכנון וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
  - ד. לאפשר הוצאת היתרי בניה לבתי מגורים קיימים כמסומן בתשריט.
- 2. חלוקת שטח התכנית**

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י יושב ראש הועדה המחוזית.
- 3. הפקעות**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ירשמו כחוק.
- 4. יעוד שטחים ושימושם**

בהתאם לתשריט ופרוט לפי הטבלה הרצופה.
- 5. קווי בנין**

קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט בנוגע למכנים קיימים ובהתאם לטבלה בנוגע לכל בניה חדשה.

**מגורים חד-משפחתיים**

6. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקו כתום יהווה אזור למגורים חד-משפחתיים.

ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול: את תכנית הפיתוח, פרטים של חומרי הבנין, סימון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן לאשפה, ניקוז מי גשמים, חניה, שבילים וכו'.

התכנית תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**מגורים דו-משפחתיים**

7. א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהווה איזור מגורים לבתים דו-משפחתיים, אין חובה לבנות 2 מבנים צמודים זה לזה במגרש.

ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי הבנין, ציון גובה לפני הקרקע הסופית, מתקן לאשפה נקוז מי הגשמים, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**מגורים תלת משפחתיים**

8. א. השטח צבוע בתשריט בצבע כחול מותחם כחול והוא אזור למגורים תלת משפחתיים.

ב. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בקנ"מ 1:100 שיכלול את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי הבנין, ציון גובה פני הקרקע הסופית, מתקן לאשפה נקוז מי הגשמים, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

**שטח לבניני ציבור**

9. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה, יהווה שטחים להקמת בניני ציבור.

לא תורשה כל בניה בשטחים לבניני ציבור, אלא בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.

**שטח ציבור פתוח**

10. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מהווה שטח ציבורי פתוח, שבו תותר בנית מגרשי משחקים, נטיעות, גינות, מתקני נופש, מתקנים הנדסיים ומתקנים עבור חברת חשמל או טלפונים.

הבניה מותרת רק לאחר אישור נספחי הבינוי על ידי הועדה המקומית.

**שטח פרטי פתוח**

11. כל בניה אסורה, פרט לגינות-נוי, מיועד למבני תשתית (תעלות ניקוז וכו') המשמשים את האזור, באישור חברת מקורות. השטח יצורף למגרש המגורים הסמוך לצורך קביעת זכויות הבניה. היתרי בניה למגרשים הצמודים לפרטי פתוח יותנו באישור חברת מקורות.

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

13. עתיקות  
השטח המסומן בתשריט בקו מרוסק שחור הוא אזור עתיקות ותותר בו כל עבודה או שינוי מעל ומתחת לקרקע רק בהתאם לאישור בכתב של מנהל אגף העתיקות כחוק. כל בניה בשטח עתיקות עפ"י תכנית זו תהיה בהתאם לחוק העתיקות תשל"ח-1978.

14. דרכים  
א. דרכים קיימות או מאושרות  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הן דרכים מאושרות.

ב. קו בנין דרך 4623 למגרשים 302, 301, 136 לבניה עתידית יהיה 5 מ' מגבול הדרך.

ג. דרכים מוצעות  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הן דרכים מוצעות.

ד. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה. חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז-1967.

ה. דרך מס' 2 תהיה ברוחב 14 מ' עפ"י התשריט.

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

בניה החדשה במגרשים אלה תחוייב לעמוד בתנאי תכנית זו.

15. איסור בניה על עמודים  
לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים.

16. מתקנים על גגות  
א. הגגות של מבני המגורים לטוגיהם יאושרו ע"י הועדה המקומית. תותר בנית מרפסת פתוחה בשטח עד 35% משטח הקומה.

ב. לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי שמש.

ג. כל קולט שמש שיותקן על כל גג בנין, ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.

כל מיכל מים שיותקן על הגג יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה (אם הגג הוא שטוח - במבני ציבור) ולהיות חלק אורגני של הבניין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הינו משופע.  
כל ההוראות באישור הועדה המקומית.

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

18. רשתות מים, ביוב, חשמל ותקשורת  
כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות.  
לא תותר הצבתן של אנטנות טלביזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לוויינים.  
תחנות טרנספורמציה תמוקמנה בשצ"פ, ותהיינה לפי אישורי חח"י.

19. חניה  
לא יינתן היתר בניה לכל מבנה, אלא רק אם תתוכנן חניה לפי תקן החניה שבתוקף בתחום המגרש.

20. תנאים להוצאת היתרי בניה  
הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב:

א. בנספחי בינוי אשר יוגשו על רקע מפה מצבית עדכנית ויקבעו הוראות כמו מספר יחיד, חלוקת משנה, הצמדות, גישה לכל מבנה ומגרש (צדדי או אחורי), שיפועי גגות, חומרים למבני עזר, מפלסי הכניסות  $\pm 0.000$ , גדרות לחזית הרחוב, מרווחים צדדיים של מבנים.

ב. תכנית פיתוח  
ינתן היתר בניה לאחר שמהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול: גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות.  
תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית. הפרשי גובה כלפי הדרכים יתמכו ע"י קירות תמך.  
קירות התמך הפונים לרחובות יהיו אחידים. פרטי הקיר וחמרי הבניה יאושרו במסגרת תכנית הפיתוח.  
פני הקיר העליונים של כל קירות תמך למעט קירות תומכים כביש יהיו אופקיים.  
בהפרשי גובה בין מגרש בניה למשנהו ובמגרשים הציבוריים יותרו מסלעות, גדרות וחומות יהיו אחידים, כפי שיאושרו בתכנית הפיתוח.

ג. חזות ועיצוב ארכיטקטוני  
עקרונות והוראות לעיצוב הרחוב (השטחים הציבוריים וחזות המגרשים) כולל דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזור והשתלבות בו לרבות התייחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.

ד. חמרי גמר הבניינים  
חומרי גמר הבניינים יהיו באישור הועדה המקומית.

ה. תותר הוצאת 4 היתרי בניה למגרשים 109, 111, 114, 116 ללא המגבלה בסעיף 22 ג' להלן, לצרכי פתרון בעיית הדיור למבנים מצפון לתכנית.

**21. ניקוז ותיעול**

- \* ע"י מערכת של תעלות פתוחות וחת קרקעיות לאורך הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז.
- \* יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

**22. ביוב**

- א. לא יורשו קידוחי ספיגה.
- ב. ניתן לקבוע מעברים לקוי ביוב (משותפים למספר מגרשים) בתחום המגרשים ובתנאי שהתוואי יהיה מחוץ לקווי הבנין של המגרשים.
- ג. כל מגרש יחובר למערכת הביוב המרכזית, למתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- ד. לא ינתנו היתרי בניה לבנינים חדשים אלא לאחר שתוגש לוועדה המחוזית תכנית ביוב מרכזית לישוב הכוללת לוח זמנים לביצוע וזאת למעט האמור בסעיף 20 ה'.

**23. אספקת מים**

- תבוצע ממתקן חברת מקורות באזור ולפי אישור המשרד לאיכות הסביבה. חל איסור ביצוע כל עבודה בקרבת קווי מים ו/או מתקני "מקורות" ללא תאום מוקדם עם חברת מקורות וסימונם בשטח.

**24. אשפה**

- שיטת איסוף האשפה תהיה באישור המקומית מיקום עגלות האשפה יאושר במסגרת נספח הבינוני. סילוק האשפה לאתר האשפה האזורי הקיים ומוסדר כדין.

**25. שלבי ביצוע - תנאי הריסה**

- א. למבנים או לחלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט בצבע צהוב ינתן היתר בניה לאחר הבטחת הריסת האגף הטעון הריסה.

**26. חשיפה לרעש מטוסים**

**א. היתרי בניה**

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות הטיסה הנובעת מיקומו של נתב"ג עפ"י תכנית ת/מ/א/14 על שינויה. מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים בנתב"ג, ינתן היתר הבניה בשטחים בבעלות מינהל מקרקעי ישראל רק לאחר שבעל הקרקע, ביחד עם רשות שדות התעופה עשו את כל הפעולות הדרושות כדי שהמחזיקים בקרקע יהיו מנועים מלהעלות טענות בדבר מטרד או רעש מלהפריע לפעולתו התקינה של נתב"ג.

נספח אקוסטי  
דרישות לתכנון בתחום רעש בין 60 ל-65 יחידות 25 (LDN עד 30 תח"ר)  
הפחתת רעש של 25 דציבל (A)

1. עמידה בדרישות  
תכנון מבנה העומד בדרישות הבאות יחשב כמתאים לדרישות התדריך בכל מקום שהדרישה להפחתת רעש המזערית היא 25 דציבר (A).

לא ינתן היתר בניה למבנה בתחום התכנית אלא אם תוכנן בהתאם לנספח אקוסטי - דרישות לתכנון בתחום רעש שבין 60 ל-65 יחיד דציבר A, המפורט להלן:

2. כללי  
(א) קירות חיצוניים, למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין. כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.  
(ב) במקומות בהם חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.  
(ג) יש להמנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון ציר הטיסה.  
(ד) יש להמנע מתפרושת בניינים היוצרת חצר 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 דרישה זו.

4. חלונות  
חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 29 דציבר לפחות.  
(א) עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות.  
(ב) החלון יהיה צירי ויכלול איטום על ידי ניאופרן או חומר שווה ערך.

5. 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.

6. גגות  
הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

## 27. חלוקת מגרשים

א. הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה של המגרשים המקוריים בתחום תכנית זו בהסכמת הבעלים ובלבד 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 תחשב כסטייה מתכנית זו.

ב. בשעת בקשה להיתר בניה תוגש מפה מצבית עדכנית.

**שימושים חורגים**

28. עם מתן תוקף לתכנית, תוכן בתוך 3 חודשים רשימת שימושים חורגים עפ"י סעיף 178 לחוק מבנים הכלולים בתחום השטח המיועד לאזור עתיקות ו.ש.צ.פ.

**זכות מעבר**

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

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

**טבלת סיכום זכויות בניה**

מספר קומות	אחוזי בניה שטחי בניה מירביים בפ"ו ליחיד				קוי בנין במטרים			מס' יחיד במגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	סמון	האזור
	סה"כ	שטחי שירות מעל 000±()	שטחים עקריים	מתחת מפלס כניסה (מרתף)	מעל מפלס כניסה	אחורי	צדדי				
2	325	25	300	במרתף 100 מ'	200	5	3	5	1	400 או לפי התשריט	מגורים חד משפ' מקוונקו כחום
2	295	25	270	90	180	5	3	5	2	650 או לפי התשריט	מגורים 10 משפ'
2	265	25	240	80	160	5	3	5	3	לפי תשריט	מגורים תלת משפ' מוחחס כחול
2										לפי תשריט	בניני ציבור מוחחס חום
										לפי תשריט	ציבורי פתוח ירוק
										לפי תשריט	פרטי פתוח ירוק מוחחס
1	180	20	60	100	100	5	3	5		350	מסחרי אפור
										לפי תשריט	עתיקות ירוק מוחחס שחור



הערות:

1. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרשים.
2. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את הממ"ד ושטחי השרות.
3. חישוב שטחי הבניה לצרכי היתר יהיה לפי התקנות החדשות (שטחים עקריים ושטחי שרות). לא תותר בנית ק. עמודים.
4. בכל המגורים תותר בניה בחלל הגג בגודל עד 23 מ"ר ברוטו לכל יחיד, אשר תשתלב בגאומטריית הגג. גובה הבניה עד 2.50 מ'. הנ"ל לא ימנה במספר הקומות אך יהיה במנין השטחים העקריים במגורים חובת בניה עד ל-9.0 מ' מגובה ±000.
5. קו בנין לסככת חניה: צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן. קדמי 1.5 מ'.
5. כל שטחי השרות כולל מחסן, ייבנו בתחום קוי הבנין.

אבקסיס-ארכיטקט  
מתכנן ערים  
טל: 03-5492417

31. חתימות

אבקסיס-ארכיטקט  
מתכנן ערים  
טל: 03-5492417

המתכנן ארכיטקט אבקסיס	המבצע מ.א. מודיעים	היזמים 1. מקומית ומ.מ.י.
--------------------------	-----------------------	-----------------------------

**דודי גוסס**  
**מתכנן**

מנהל סקרני יזואר  
תל אביב

13 ינואר 1998

בעל הקרקע  
מ.מ.י.

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

סעיף: 57

(Handwritten signature)

מפק פרויקט: ישיבת וזרע אשכנז

מיום - 28.4.98

43

4. גז/47/3 - כפר נופך

בקשה מאת הועדה המחוזית מיזוז מרכז, להמלצת הולנת"ע עפ"י סעיף 6.1.1 להוראות תמ"א 31/ - הקמת מרכז עירוני כפרי בעל מעמד מוכר לצורך דיני השלטון המקומי.  
התכנית תסדיר את המצב הקיים של כפר נופך ותאפשר תוספת מעטה של מבנים.

החלטה: הוחלט לאשר את הבקשה.