

10497

מחוז המרכז



מרחב תכנון - מקומי לודים

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 5/21/36

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3.5.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מתאר. גז. 5 / 21 /

שינוי לתכנית מפורטת גז. 3/21/

הוועדה המקצועית לתכנון ולבניה "לודים"

תכנית בדימוי: 5/21/36

אשר הועדה: 26/01

מיקר: 12.2.98 החליטה להמליץ:

☐ להפקידה

☐ לוועדה

☐ להפקידה בתנאים

☒ אין מקר

23.3.98

יו"ר הועדה תאריך מהמ"ס הועדה

28/6/98

# 1. כללי

1. 1 שם התכנית: תכנית מתאר גז/5/21/

1. 2 שינוי לתכנית מפורטת גז/3/21/

1. 3 הרחבת שטח מגורים במושב כפר בן נון

1. 4 המקום:

1. 5 מחוז המרכז נפת רמלה מרחב תכנון ועדה מקומית לודים

1. 6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1. 7 המתכנן: י. כהן אדריכל מתכנן ערים - חיסין 6 תל - אביב

1. 8 היוזמים: ועד מושב בן נון

1. 9 מגיש התכנית: בן נון כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ

1. 10 גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול

| שטח התכנית 98,310 דונם<br>הגושים הכלולים בתכנית:<br>גושים | חלקות     | חלקי חלקות                   | מגרשים                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|--------------------------------------------------|
| 4674                                                      |           | 16,18                        | 523-547<br>,572,574,576,578,580                  |
| 4672                                                      | 105 97 79 | , 91 , 90 , 89<br>, 109 , 92 | 501-563<br>565,567,569 571,573,57<br>577,579,581 |

## 2. מסמכי התכנית:

1. 2. הוראות התכנית. סה"כ 12 דפים

2. 2. תשריט הכולל:

1. 2. 2. תוכנית מוצעת בקנ"מ 2500:

2. 2. 2. מצב קיים בקנ"מ 2500:

3. 2. 2. תרשים סביבה קנ"מ 10000:

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

## 3. מטרת התכנית:

1. 3. תוספת של 81 מגרשי מגורים

2. 3. שינוי ייעוד מאזור חקלאי-למגרשי מגורים. שטח ציבורי פתוח ודרכים.

3. 3. שינוי ייעוד משטח למבני צבור לפרטי פתוח.

4. 3. קביעת שטחי בניה והוראות להוצאת היתרים.

5. 3. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

## 4. יחס לתכניות אחרות

1. 4. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר גז/3/21/ על תיקוניה ותכניות מפורטות קיימות אחרות, אך במקרה של סתירה בין התכניות ייקבעו הוראות תכנית זו.

## 5. רישום והפקעה

1. 5. השטחים המיועדים לצורכי ציבור - דרכים, ושטח למבני ציבור יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ דין..

## 6. היטל השבחה

1. 6. יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

## 7. שלבי ביצוע

1. 7. תחילת ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

## 8. התכליות

1. 8. רשימת התכליות, ייעודיהם, סימונם, בתשריט ושטחם (בקירוב)

| אזור          | סימון בתשריט      | שטח ב-דונמים |
|---------------|-------------------|--------------|
| דרך קיימת     | בז                | 4030         |
| חקלאי         | פסי אלכסון ירוקים | 0            |
| נחלות         | צהוב              | 0            |
| משקי עזר      | צהוב מותחם ירוק   | 0            |
| מגרשי מגורים  | כתום              | 41,248       |
| בניני ציבור   | חום מותחם חום כהה | 16,882       |
| דרכים קיימות  | חום               | 0            |
| ציבורי פתוח   | ירוק              | 6,315        |
| פרטי פתוח     | ירוק מותחם ירוק   | 15,352       |
| דרכים משולבות | סגול              | 14,483       |
| סה"כ          |                   | 98,310       |

(הוראות בניה ראה טבלת הוראות בניה באזורים.)

2. 8. שטח מגרשי מגורים במושב

1. 2. 8. אזור זה נועד למגורים במושב ותותר בו הקמת בית מגורים ומבנה עזר למגורים.

2. 2. 8. החניה תהיה בתחום המגרש. ית לכל יחידת דיור.

3. 8. שטח ציבורי פתוח

1. 3. 8. אזור מיועד לנטיעות וגינון, ניקוז מתקני נופש, מתקני ספורט ומשחק, שבילים, ומתקנים הנדסיים, מעבר וניהול תותר בו כל פעילות לרווחת הציבור למעט הקמת בנינים. האזור פתוח לרשות יבור וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ דין.

4. 8. שטח לבניני צבור

1. 4. 8. אזור המיועד לבניני צבור, מבני חינוך דת ובריאות

5. 8. שטח פרטי פתוח

1. 5. 8. אזור פרטי פתוח ירשם על שם ועד האגודה ויהיה מיועד לבריכת שחיה ספורט ונופש ומתקנים ושרותים לנייל. היקף המתחם המיועד לבריכה יהיה עד 5 דונם. מיקום הבריכה ושימושים אחרים יקבעו במסגרת חכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית אשר תגדיר את מיקום המתקנים, פיתוח יישיה חניות, ופיתוח נופי תוך הנחיות לשמירת החורשה הקיימת. כמו כן פתרונות למטרדי רעש באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסב.

2. 5. 8. יתרת השטח הפרטי הפתוח - יפותח במקביל לבניני המגורים לשימוש כל דיירי המושב.

## 9. לוח זכויות והוראות בניה

| יעוד האזור  | שטח בתכנית<br>מ"ר | גודל מגרש<br>מינימלי (מ"ר)             | מס' מבנים במגרש |
|-------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------|
| מגורים      | 41,248            | 470                                    | 1               |
| פרטי פתוח   | 15,352            | עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית |                 |
| בניני ציבור | 16,882            | עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה המקומית |                 |

| זכויות בניה                                                  |                    |                          |                   |          |                           |                                   |                             |                             |                             |              |                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|----------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------|
| תת קרקעי                                                     |                    | סה"כ                     |                   | מס' יחיד | מס' קומות                 | גובה (מ')                         | קו בנין קומת כניסה          | קו בנין קומה א              | קו בנין שטחי עזר            | תת קרקעי     |                      |
| עיקרי                                                        | שרות               | עיקרי                    | שרות              | 1        | מרתף 2 +                  | 9.5 מ' לגג רעפים 7.5 לגג שטוח (9) | חזית 7.0 צדדי 4.0 אחורי 4.0 | חזית 9.0 צדדי 4.0 אחורי 4.0 | חזית 7.0 צדדי 4.0 אחורי 4.0 | עיקרי        | שרות                 |
| 150 מ"ר בקומה אחת                                            | 220 מ"ר בשתי קומות | 30 מ"ר + 25 מ"ר חניה (3) | 220 + 60 מ"ר מרתף | 335      |                           |                                   |                             |                             |                             | 60 מ"ר (4,5) | 30 מ"ר + 25 מ"ר חניה |
| 30% לקומה לשטחים עקריים ו 10% לשטחי שרות. בהתאם לתכנית בינוי |                    |                          |                   |          |                           |                                   |                             |                             |                             |              |                      |
| 100                                                          | 30                 |                          |                   |          |                           |                                   |                             |                             |                             |              |                      |
| עיקרי                                                        | שרות               | עיקרי                    | שרות              | 3 קומות  | חזית 7.0 צד 5.0 אחורי 5.0 | ע"פ קומת כניסה                    | ע"פ קומת כניסה              |                             |                             |              |                      |

1. התכנית לא תעבור 30% משטח המגרש.
2. לא תותר כניסה נפרדת למרתף
3. תקרת המרתף 1 ייטר מקסימום מפני הקרקע.
4. במידה ויבנה מרתף - שטחי השרות יהיו במרתף (למעט חניה).
5. שטחי השרות יהיו חלק מהבנין ובתוך קו הבנין.
6. תותר הקמת חניה מקורה בחזית המגרש הפונה לרחוב, הכל לפי תכניות פיתוח ובאישור הוועדה המקומית. תותר חניה בקו בנין צד 0, בהסכמת השכן הגובל.
7. שטח המרתף יחשב כשטח עיקרי למעט שימושים שעפ"י תקנות חישוב שטחים תשנ"ב הנם שטחי שרות.
8. במידה ותבנה יציאה לגג בגג שטוח גובה היציאה סה"כ 9.50 מ,

## 10. הוצאת היתרי בניה

10. 1. לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסונן מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט. הוצאות ההריסה יחולו על מבקש היתר הבנייה.

10. 2. הוועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי : בני צבור ושטח פרטי פתוח שבתחום התכנית, בתכנית בינוי. הוועדה תאשר : זי הבינוי ובתנאי שהוראותיהן אינן סותרות את הוראות תכנית זו, בהתאם לתכליות המותרות.

10. 3. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס הוועדה אישר תכנית פיתוח כוללת.

10. 3. 1. תכנית הפיתוח תכלול : גישות  
שבילים, ציון חומרי הגמר בחזי  
מגרש ניקוז דרכים ומגרשים.  
ניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה,  
זי ביוב תקשורת וחשמל מפלסי +0.00 לכל

10. 3. 2. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1:100

10. 3. 3. היתרי בניה יינתנו רק לאחר אישור הבניות ביוב ע"י משרד הבריאות. לא ינתנו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע תכנית הביוב בפועל.

10. 3. 4. יוצג תיאור ופירוט של סוגי העבודות יישלבי הביצוע לרבות עבודות עפר, מילוי פילוס קרקע,

10. 4. היתרי בניה, יותנו בתחילת בצוע מערכת איסוף שפכים לפי ה : ביוב המאושרת לשוב

10. 4. 1. תנאי לאכלוס שיכלל בהיתר : חבור בפועל של הישוב למערכת הטפול בשפכים.

10. 4. 2. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה במקביל לבינוי השכונה

10. 4. 3. עתיקות - כל הפעולות יהיו בכפוף להוראת חוק העתיקות, התשל"ח, 1978.

## 11. חזות ועיצוב ארכיטקטוני

11. 1. הגגות של מבני המגורים לסוגיהם יהיו משופעים או שטוחים וגובהם לא יעלה על 9.50 מ' - בגג משופע, ו- 7.5 מ' בגג שטוח. הגובה יימדד ממפלס הכביש בציר אמצע המגרש (עד לנקודה ה הגבוהה בבנין ) פסגת גג או קו עליון מעקה בגג שטוח).

11. 2. לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בבנין יהיו סגורים.

11. 3. בגג שטוח תותר יציאה לגג בלבד בגבה 2.20 מטר נטו, ובתנאי שלא יעלה על 9.50 מטר סה"כ המבנה.

11. 4. כל קולט שמש שיותקן על כל גג בנין ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.

11. 5. כל מיכל מים שיותקן על הגג יהיה חייב להיות מוסתר על ידי המעקה, אם הגג הוא שטוח ולהיות חלק אורגני של הבנין, או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג משופע.

11. 6. חומרי גמר הבניינים

11. 6. 1. הישוב כפר בן נון יהיה "כפר לבן". המטרה בהנחיות אלה היא להשיג מגוון הומוגני של חומרי בנין שיקנה ליישוב בכללותו הופעה בגווני הלבן עד לבן שבור.

11. 6. 2. העדפה היא לחומרים בעלי קיום ארוך המאפשרים מינימום תחזוקה כגון טיח חלק בגמר אקרילי, עץ, טיח "שפרץ" עדין או אבן בגוונים המתוארים לעיל.

הוראות ופרטי חומרי הגמר בחזיתות לפי נספחי הבינוי באישור הוועדה הכי... זית.



## 12. תשתיות

12. 1. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. כולל מערכות מים ביוב חשמל(מ"מ מ"ג) תקשורת וכו, ע"י תכניות שתאושרנה בוועדה המקומית

12. 2. ניקוז ותיעול

12. 2. 1. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שיטפונות לאזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו ע"י חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח - 1957, על תיקוניו ותקנותיו.

12. 2. 2. ניקוז ותיעול והגנה בפני שיטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, ע"פ הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית.

12. 2. 3. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שיטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

12. 2. 4. הוועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל להעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצעם על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

12. 3. אספקת מים

12. 3. 1. לא יוצא היתר הבנייה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ואו נציבות המים.

12. 3. 2. שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.

12. 3. 3. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1958 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

12. 4. שפכים

12. 4. 1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

12. 4. 2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.

3. 4. 12. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

4. 4. 12. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

5. 4. 12. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, אל מערות הניקוז ו-או מי - תחום.

## 5. 12. איכות הסביבה

1. 5. 12. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שידרוש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

## 6. 12. אשפה

1. 6. 12. וועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שימוש ופעילות, פרט לבנייני מגורים, בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות למניעת מטרדים סביבתיים.

2. 6. 12. לגבי אגירה וסילוק אשפה לבנייני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תקנותיה.

## 7. 12. חשמל

1. 7. 12. לא תותר הקמת בנין נ מתוכננים ומאושרים, סוג שהוא מתחת לקווי חשמל עליים קיימים או למבנים חקלאיים שגובהם לא עולה על 3 מ', בהסכמת חברת חשמל.

2. 7. 12. בקרבת קווי חשמל עליים ייתן היתר בנייה רק במרחקים מפורטים להלן והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן מאושר, לחלק הקרוב ביותר של תבניין (כל בליטה).

|                      | באזור חקלאי ושטח פתוח      | בכל יתר האזורים |                        |                |
|----------------------|----------------------------|-----------------|------------------------|----------------|
|                      | מטר מתיל קיצוני של קו קיים | מציר קו מתוכנן  | מתיל קיצוני של קו קיים | מציר קו מתוכנן |
| מתח נמוך             | 2.00                       | 2.25            | 2.00                   | 2.25           |
| עד 33 ק"ו            | לפי (ב)                    | 8.50            | 5.00                   | 6.50           |
| מתח עליון 150 ק"ו    | לפי (ב)                    | 20.00           | 9.50                   | 13.00          |
| מתח עליון עד 400 ק"ו | לפי (ב)                    | 35.00           | 30.00                  |                |

3. 7. 12. בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

4. 7. 12. מגבלות בנייה מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובקרבתם (לפי עמ' 200) לא יינתן היתר בנייה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים במרחקים הקטנים מ- 2.0 מ' מציר כבל תת קרקעי במרחק עד 33 ק"מ ולא תאושר בניית מבנים ומתקנים תת - קרקעיים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל תשכ"ז - 1966 (התקנת כבלים)

5. 7. 12. ובכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

6. 7. 12. תחנות טרנספורמציה

1. 6. 7. 12. תחנות טרנספורמציה. תמוקמנה בשצ"פ ותהיינה לפי אישורי חח"י

דודי רוטנדרוס  
מתכנת

בעל הסרקע: ממיי

1998



"בן-צור" כפר שיתופי  
להתישבות חסידי אשכנז

היוזם: ועד כפר בן נון

תאריך

מתכנן. ומגיש התוכנית: י. כהן אדריכל מתכנן ערים

כהן יחזקאל

אדריכל ומתכנן ערים

חיסין טל. 202099