

03-5628924

1

מחוז המרכז

התאחדות התעשייתית לתכנון ולבניה	
10.03.1997	
מס'.....	כ"ח
מס'.....	נ"ו
מס'.....	מס'.....

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית מפורטת מס' גז/מק/159/9

שינוי לתכנית מיתאר גז/159/

וועדה מקומית לתכנון ולבניה לודים
 אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית
 מס' 9/159/ק/ט
 הוועדה המקומית החליטה לאשר
 את התכנית בנישיבה מס' 9-159
 ביום 23/3/97
 9-4-97
 י"ד החלטה תאריך מהנדס הוועדה

1/11/96

קופי 4259

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' גז/מק/9/159 המהווה שנוי לתכנית מפורטת גז/159/ התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות תכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "תשריט התכנית").
- ג. נספח בנוי בקנה מידה 1:1250. הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית.
- ד. תשריט ממוחשב של התב"ע הקיימת בק.מ. 1:5000.
- ה. נספח תנועה.

3. מקום התכנית

- מחוז: המרכז
- נפה: רמלה
- מרחב תכנון מקומי: לודים
- גושים וחלקות:
- גוש: 5632
- חלקי חלקות: 3, 4, 5, 6, 7
- גוש: 5633
- חלקה בשלמות: 1, 2
- חלקי חלקות: 3, 9
- גוש: 5634
- חלקי חלקות: 1, 4
- גוש: 5635
- חלקה בשלמות: 1, 2, 3
- חלקי חלקות: 4

4. עורך התכנית

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים.

5. יוזם התכנית

מושב שילת ד.נ. המרכז.

6. בעל חזקת

מנהל מקרקעי ישראל.

7. שטח התכנית

כ-170 דונם.

8. מסדת התכנית

(1) איחוד- וחלוקה של מגרשים, לפי סעיף 62.א.א.1.

(2) הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית גז/159 לצרכי צבור, לפי סעיף 62.א.א.3.

(3) שנוי בקו בנין הקבוע בתכנית, לפי סעיף 62.א.א.4.

(4) הקלה עבור תוספת קומה לצורך מרתפים, לפי סעיף 62.א.א.9.

(5) שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62.א.א.5.

9. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוקה על תכנית גז/159 במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת גז/159 - תקבענה הוראות תכנית זו.

10. רשימת התכליותא. אזור מגורים

(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום לבן באלכסון, מסמן אזור מגורים כמשמעותו בתקנון של תכנית גז/159.

כל הוראות וזכויות הבניה - לפי הכתוב בתקנון של תכנית גז/159.

ב. אזור מגורים — א'

(1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מסמן אזור לבתים חד משפחתיים.

(2) הוראות בניה עפ"י טבלה מצורפת להלן.

(3) תותר הקמת מרתף בתנאים הבאים:

(א) גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
יש לכלול שטה זה במניין אחוזי הבניה.

(ב) הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך הדירה.

(ג) חלונות יותרו רק בגובה של 80 ס"מ.

(ד) השמושים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם כאלה המוגדרים כמבנה עזר.

טבלת הנראות בניה (לאזור מגורים החדש בלבד)

תאזור	סימון האזור	גודל מגרש במ"ר	מס' יחידות במגרש	קוי בנין ביח'			אחוזי בניה			מס' קומות	בה בנין
				חזית	צד	אחורי	שירות	שירות	סה"כ		
				6	3	5	50 מ"ר	50 מ"ר	250	2	+ רעפים
							מלא יותר	בקומת		מרתף	10 מ' שטוח
							מ-120 מ"ר	קרקע			8 מ' שטוח
							בקומת קרקע	(א, ב, ג) (ד)			
ש"פ	ירוק			לפי אישור ועדה מקומית							

נכלל בשטחי שרות:

א: קרוי חניה - עד 30 מ"ר

ב: מחסן - עד 12.5 מ"ר

ג: ממ"ד - עד 7.5 מ"ר

סה"כ - 50 מ"ר

ד: מרתף - נכלל במנין שטחי שרות (סעיפים א' ב' ג' להלן)

חניה - כל יחידת דיור ותאפשר 2 מקומות חניה בתוך המגרש כתנאי לקבל היתר בניה.



זכויות בניה מצב קיים - ל-63 מגרשים גדולים										
גודל	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ	מס'	שטח מק'	מס'	נובה	קו בנין	סה"כ	מגרש
	עיקרי	עיקרי		יחיד	ליחיד	קומות (מ)	מגורים	הזכויות		
	עיקרי	עיקרי	עיקרי							
1800	מגורים	--	--				חזית 5 מ'	6300	25200	סה"כ
	מ"ר						צד 5 מ'			מ"ר
	הקלאי	400	100	400	100	2	אחורי 5 מ'			
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				

זכויות בניה מצב חדש - ל-17 מגרשים גדולים + 92 מגרשים קטנים										
גודל	על קרקעי	תת קרקעי	סה"כ	מס'	שטח מק'	מס'	נובה	קו בנין	סה"כ	מגרש
	עיקרי	עיקרי		יחיד	ליחיד	קומות (מ)	מגורים	הזכויות		
	עיקרי	עיקרי	עיקרי							
1800	מגורים	100	400	--	--		חזית 5 מ'	1700	6800	סה"כ
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	צד 5 מ'			מ"ר
							אחורי 5 מ'			
500-כ	מגורים	200	50	--	50	200	2	רעפים	4600	18400
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	10 מ'	צד 3 מ'		מ"ר
							שטוח	אחורי 6 מ'		
							8 מ'			
									6300	25200
										סה"כ
										מ"ר

1. סה"כ מגרשים שנשארים לפי הקיים עם שתי יחידות 17
2. סה"כ מגרשים שנלקחים להם זכויות הבניה:
 - א. מגרשים שהיו מגורים ומתבטלים 34
 - ב. מגרשים שהיו מגורי והופכים שצ"פ 12
3. סה"כ יחידות חדשות: 92 יחידות = 2 יחידות X 46 מגרשים
4. סה"כ זכויות בניה - שטח עיקרי - 18,455 מ"ר = 92 X 200

ג. עיצוב אדריכלי

- (1) בגימור חזיתות המבנה יש להשתמש בטיח חלק או מותז דק ואבן טיבעית.
- (2) בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.50 מ' מפני המדרכה, תוך שימוש בחומרים: טיח חלק, טיח מותז דק או אבן.
- (3) גובהו של המבנה לא יעלה על 2 קומות מעל המרתף. גובה מפלס הכניסה ± 0.00 של כל בית לא יעלה על 1.0 מטר מגובה פני אבן השפה הסמוכה למגרש בנקודה הגבוהה ביותר שלו. סה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 10 מ' מעל גובה ± 0.00 המאושר במבנה בן שתי קומות וגג רעפים. גובה מבנה שגגותיו שטוחים לא יעלה על 8 מ'.
- (4) לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של הבנין פרט למתקן שיסוה את קולט השמש והדוד-ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג וחקולטים במישור הגג.

ד. תנאים למתן היתר בגיה

לאחר אשור תכנית פתוח ע"י ועדה מקומית הכוללת: מפלס ± 0.00 , שבילים, גדרות, פתוח כבישים, תשתיות, ביוב באישור משרד הבריאות, אשפה, כביסה, סלפון, טלויזיה, נקוז, חשמל למבנים (תת קרקעי).

11. הפקעות

שטחים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש מועצה אזורית מודיעים.

12. מים וביוב**א. מים**

אספקת מי השתיה תעשה מרשת המים המרכזית של המושב. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל המים). יותר מעבר קווי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

ב. ביוב

כל חמבנים יחוברו למערכת ביוב מרכזי של המושב מאושר ע, י משרד הבריאות. בכל החמבנים יותקנו צנורות לכלים סניטריים המאפשרים את חבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות ולתקנים יותר מעבר קוים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

13. תחנות טרנספורמציה

תחנות הטרנספורמציה תמוקמנה בשצ"פים, במידת האפשר - תת קרקעית.

14. תכנית בינוי

תכנית הבינוי תהווה נספח להוראות התכנית.

15. היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י ועדה מקומית.