

6

4-13271

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז  
 13-04-2003  
**נתקבל**  
 תיק מס':

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז  
 16-06-2003  
**נתקבל**  
 תיק מס':

מושב נחלים

תכנית שינוי מתאר מס' גז/424/25 נחלים, הרחבה II

שינוי לתכניות מפורטות מס' גז / 424 / 2, גז/424/16  
 תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
 לפי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה

היוזם והמגיש : ועד מושב נחלים  
 ד. נחלים - 49950 : טלפון : 03-9324474

המתכנן : אביגדור ברזלי, אדריכל  
 המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ  
 רחי הארבעה 10, תל-אביב, טלפון : 03-5615454

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1945  
**אישור תכנית מס. ק/5/424/25**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 16.8.03 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

דצמבר 1997  
מרץ 2003

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "לודים"  
מושב נחלים

תכנית שינוי מתאר מס' גז/424/25 נחלים, הרחבה II  
שינוי לתכניות מפורטות מס' גז / 424, גז/424/2, גז/424/16  
תכנית אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
לפי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' גז/424/25 שינוי לתכניות מפורטות מס' גז/424/2, גז/424/16 (להלן : "התכנית").
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת בכתב 9 דפי הוראות לתכנית. להלן : - "הוראות לתכנית".  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 - מצב קיים.  
ג. תשריט בק.מ. 1:1250 - מצב מוצע.
3. מקום : מחוז המרכז  
נפה : פתח-תקוה  
מקום : מושב נחלים  
חלקי גושים וחלקות : גוש 6814, חלקות : 30 (חלק), 39 (חלק).
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התכנית : 23.61 דונם
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.  
רח' דרך פי"ת 88, תל-אביב, טלפון : 03-5638383
7. היוזם והמגיש : ועד מושב נחלים  
ד. נחלים - 49950, טלפון : 03-9324474
8. המבצע : ועד מושב נחלים  
ד. נחלים - 49950, טלפון : 03-9324474
9. המתכנן : אביגדור ברזלי, אדריכל  
המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ  
רח' הארבעה 10, תל-אביב, טלפון : 03-5615454
10. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלוק ההוראות הכלולות בתכנית המפורטת גז/424/16 על כל שינוייה, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית גז/424/16 תקפות הוראות תכנית זו.
11. מטרות התכנית : א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה.  
ב. הפיכת שטח למבני ציבורי - למגורים א', מבני ציבור, שצ"פ.

- ג. התווית דרכים חדשות ומשתלבות.  
 ד. קביעת זכויות והוראות בניה.

12. תכלית ושימושים :

12.1 אזור מגורים א' - (כמסומן בתשריט בצבע כתום).

- א. בשטח זה תותר הקמת יחידת דיור אחת על המגרש.  
 פרוט זכויות ומגבלות בניה - ראה בטבלת  
 יעודי קרקע והנחיות בניה.  
 יובטח ניקוז באמצעות מרזבים.

ב. הנחיות לעיצוב אדריכלי :

1. לפחות 50% משטח הגג יהיה גג רעפים משופע. שאר הגג - שטוח.  
 יובטח ניקוז באמצעות מרזבים.
2. מסתור לקולטי שמש יותקן תוך מתן פתרון אדריכלי שישתלב אינטגרלית עם גג המבנה.
3. ניקוז - הניקוז יוסדר על פי תכנית פיתוח (בקני"מ 1:100 כמתואר בסעיף 14.1(ב)). יותר מעבר ניקוז בין מגרשים ועל גבולם לפי הצורך.
4. יותר מעבר צנרת ביוב וגישה אליו בצמוד לגבול 2 המגרשים הסמוכים. (כל זאת עפ"י תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 כמתואר בסעיף 14.1(ב)). יש להמציא לועדה נספח סניטרי המציין את צורת ההתחברות לרשת הביוב המרכזי של הישוב.
5. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מחסה קל או מחומר בניה ובאישור הוועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. הכל באישור הוועדה המקומית.
6. גדרות - הגדרות לחזית הרחוב וחזית הכניסה ייבנו מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה 0.6 מ' לפחות ולא מעל 1.10 מ'. הגדר בין מגרשים סמוכים תהיה גדר בטון בציפוי אבן בגובה 0.3 מ' מפני קרקע סופיים, או בגדר מאבן טבעית מעובדת שאיננה שיש בגובה שלא יעלה על 1.10 מ'.  
 בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק וכד' בצורה משולבת בתכנון המבנה ו/או המגרש להנחת דעתה של הוועדה המקומית.

12.2 שטח ציבורי פתוח :

- (מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר)  
 שטח זה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות :  
 בשטח זה לא תותר כל בניה למעט הקמת מתקני תשתית, התווית שבילים ומגרשי משחקים, גיטון והקמת מתקני גן לרווחת הציבור. יותר בו מעבר קוי תשתית תת-קרקעיים ציבוריים כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

12.3 שטח לבנינים ציבוריים :

מיועד למבנים כגון : מעון, גן ילדים, מועדון לנוער ולקשישים, מבני דת (בתי כנסת, מדרשות וכו') ופיתוח (הסדרי חניה, שבילים, מעברים להולכי רגל וגינות). כל בניה בשטח זה מחייבת הגשת תכנית בינוי לרבות נספח ותחבורה כתנאי מוקדם לקבלת היתרי בניה.

12.4 דרכים ושבילים :

תוואי הדרכים וכשבילים ורוחבם יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. דרכים משולבות : תשמשנה למעבר רכב והולכי - רגל (מסומנות בתשריט בפסים של ירוק ואדום באלכסון). לא תותר חניית רכב לאורך דרכים אלו, אלא, במפרצי חניה ועפ"י תקני החניה הארציים ולאחר שתוגש תכנית לאישור הועדה המקומית. החניה בדרך המשולבת תהיה אלכסונית, לסירוגין מ- 2 צידי הדרך וביחס כולל שלא יעלה על 50% אורך חניה לאורך המגרש הצמוד.

ג. בדרכים המשמשות בפועל כמעבר יותר שימוש עד לביצוע בפועל של הדרכים על פי תכנית זו.

12.5 חניה :

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשי"ג - 1985 ועדכנו ביום הוצאת ההיתר. חניות נוספות מעל התקן יותרו מחוץ למגרשים, בדרכים המשולבות במפרצי החניה.

13. טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה :

קוי בנין לחניה מקורה	קוי בנין למבנה במי	זכויות בניה							מגרש שטח מינימלי במ"ר	מספר המגרשים	יעוד
		מס' יחיד	מס' קומות וגובה	תכסית במ"ר	סי"ה מ"ר %	למטרות שרות במ"ר/%	למטרות עיקריות במ"ר/%	מיקום			
קדמי-0 או 2 מי צדדי-0	קדמי-5 צדדי-4 אחורי-5	1	2 קי + מרתף עד 8.5 מי גובה לגג רעפים 7.0 מי לגג שטוח	עד 170 מי"ר	עד 280 מי"ר	20 מי"ר + תניה מקורה 30 מי"ר + 10 מי"ר בליטות סי"ה - 60 מי"ר עד 30 מי"ר - כחלופה לשטח על-קרקעי	220 מי"ר בשתי קומות (עד 120 מי"ר בקומה)	מעל הקרקע	490	190 עד 203	אזור מגורים א'
							מתחת לקרקע				
---	קדמי-5 צדדי-5 אחורי-5	---	2 קי עד 10 מי גובה	עד 40%	50%	10%	30% בקומה. 40% בשתי הקומות	מעל הקרקע	1,000	301 302	שטח לבניי ציבור
							מתחת לקרקע				
לא תותר בניה. תותר הקמת מתקני משחק, ריהוט גנני, גינות ומעבר קוי תשתית תת קרקעיים, פילרי חשמל וחדרי טרנספורמציה									600	41 42 43	שטח ציבורי פתוח

הערות :

- (1) חניה מקורה למגרש מגורים - תוצמד למבנה המגורים בתחום קוי הבנין ותשולב בו ארכיטקטונית. לחילופין - תוקם סככה בקירוי קל על קו בנין 0 קדמי (שער נגרר), או קו בנין קדמי 2 מי (שער נפתח לכיוון הרחוב) וקו בנין צדדי 0. היקף החניות - עפ"י תקן חניה ארצי.
- (2) תותר בניה בקו 0 בין שני בתי-מגורים בשני מגרשים סמוכים, זאת בתנאי שהוגשה בקשה משותפת להיתר בניה לשני המגרשים ובתנאי להתאמה בעיצוב ובחומרי גמר באשור מהנדס הועדה המקומית.
- (3) גובה הבנין - ימדד מפני מדרג הסמוכה, מול מרכז המגרש, עד לרום גג הרעפים, או לבליטה העליונה של הבנין בגג שטוח.
- (4) מרתפים : כהגדרתם בחוק התכנון והבניה. במרתפים יותרו שטחי שרות כגון : מחסן, מרחב מוגן, ח' הסקה, בתנאי ששום חלק מהמרתף לא יבלוט יותר מ- 1.0 מי מעל פני הקרקע המתוכננת הסופית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מי והוא לא יחרוג מקוי המתאר של הקומה שמעליו.
- (5) ניתן להעביר זכויות בניה מקומה א' לקומת קרקע עד 6% מגודל המגרש וזאת לא יותר מסה"כ שטחים מותרים.

- 14.1 תנאי למתן היתר בניה :
- א. פיתוח הדרכים באיזור ההרחבה החדשה בקטע המוביל למגרש נשוא ההיתר ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.
- ב. אשור תכנית פיתוח לכל המתחם על רקע מפה מצבית טופוגרפית, ע"י הועדה המקומית, שתכלול פירוט מקום ומפלס הכניסה למגרשים (0.00 + מעל הדרך), פירוט חומרי גמר הפיתוח, דרכי גישה להולכי רגל פתרונו לאשפה וחניה כמו כן תכלול התכנית פתרונו ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קוי חשמל, קווי טלפון, כבלים ויתר התשתיות הדרושה אשר תהיה תת-קרקעית. תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, גינון בשטחים ציבוריים וכל פרט אחר שידרש ע"י הועדה המקומית.

## 14.2 מערכת ביוב מרכזית :

פתרון הביוב באזורי ההרחבה יהיה ע"י מערכת ביוב מרכזית ויבוא לידי ביטוי בנספח הביוב, שיאושר ע"י משרד הבריאות ויהווה חלק מהתכנית המאושרת. לאחר אישור התכנית ע"י משרד הבריאות יחוברו המגרשים החדשים למערכת הביוב המרכזית.

## 14.3 תשתיות חשמל ותקשורת :

## א. הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל ל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז המרכז. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים, שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## ב. אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
 רשת החשמל **במתחים עליון** ועל תהיה עילית.  
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.  
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז המרכז.  
 היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.  
 בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.  
 על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

## ג. תקשורת - "בזק" וטל"כ - בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

15. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד : מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

## 16. רישום התכנית

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מבצעי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין על ידי מבצעי התכנית ועל חשבונם, על פי החוק.

## 17. חלוקה מחדש

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה מחדש עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו 2 עותקים מאושרים כחוק ללשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק התכנון - והבניה.

18. ביצוע התכנית  
ביצוע התכנית עד שנת 2005

19. היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם כחוק.



אי שורים :

**נחלים**

מושב עובדים של הפועל המזרחי  
לחתישות שנתונות בע"מ

\_\_\_\_\_ :

\_\_\_\_\_ :

חתימות :

המגיש

היוזם

\_\_\_\_\_ :

**המחלקה הטכני**  
ליר תנועת המושבות  
רח' הארבע 10 תל-א  
טל. 315454  
פקס 12640

בעל הקרקע

המתכנן

\_\_\_\_\_ : הועדה המקומית  
ת א ר י ד : מרץ 2003