

23.6.04

4-14739

2459-2

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר מס' גז/ 424 / 11

שינוי לת.מ. מש"מ/ 37 (גז)

מרכז ספורט ובילוי - מושב נחלים

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

- 7.07.97
- 30.11.98
- 25.12.98
- 15.11.99
- 2.02.00
- 29.03.00
- 12.04.00
- 4.09.00
- 2.10.00
- 26.08.01
- 10.07.02
- 20.12.02
- 10.03.04

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' 11/424/54	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 8.2.04 לאשר את התוכנית	
יו"ר הועדה המחוזית	מינהל התכנון

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית שינוי מתאר מס' גז/424/11

שינוי לת.מ. מש"מ/37 (גז)

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

המקום: מושב נחלים

מועצה אזורית: תבל מודיעין

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא "תכנית שינוי מתאר גז/424/11".

2. מסמכי התכנית:

- מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- א. 8 דפי הוראות התכנית בכתב.
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1000.
 - ג. נספח בינוי, פיתוח ונוף (מחייב) 1:500 – (ב-2 גליונות).
 - ד. נספח תנועה וחניה מחייב 1:500 לפי תוכנית מס' 850 ערוכה ע"י עמוס אבינר ומעודכנת לינואר 2001.
- (שינויים לא מהותיים יתאפשרו רק באישור משרד התחבורה. שינויים לא מהותיים לנספח לא יהיו שינוי לתכנית).
- ה. נספח ביוב.
 - ו. נספח ניקוז.

3. גבולות התכנית:

מסומנים בתכנית בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית:

73.094 דונם.

5. תחילת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

6. גושים וחלקות:

גוש – 6812, ח"ח – 42, גוש – 6811, ח"ח – 41.

7. היזם/ הירזם:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" ועד מושב נחלים, דואר נחלים 49950 טל: 03-9324474.

8. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל – דרך פ"ת 88, ת"א טל: 03-5638602.
9. **המתכנן:** י. אבקסיס אדריכלים ובני ערים בע"מ, רח' כצנלסון 29, רמה"ש טל: 03-5492417.
10. **מטרות התכנית:**
1. שינוי יעוד משטח חקלאי ודרך לשטח לספורט ולבילוי, שצ"פ, דרך, נוף כפרי פתוח ושטח פרטי פתוח מיוחד.
 2. קביעת זכויות והוראות בניה.
 3. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה (להלן החוק).
11. **יחס לתכניות מפורטות בתוקף:** תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הוראות תכנית זו.
12. **תכליות:**
- א. **שטח ספורט ובילוי:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם חום יהיה אזור לשטח ספורט ונופש. תותר בנית מגרשי ספורט פתוחים כמו מגרשי ספורט משולבים, מגרשי טניס משטח גלגיליות, 2 בריכות שחיה לפחות אחת מקורה, מבנה הנהלה הכולל מלתחות, מכון בריאות וכושר ושרותים. מועדון ספורט במתחם הצפוני הכולל: ח' כושר; הלבשה; א. התעמלות; מכון יופי; קפיטריה; SPA ומסעדות.
- ב. **שטח פרטי פתוח מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מרושת אדום יהיה שטח פרטי פתוח מיוחד בו יהיה גינון, דרכים פנימיות וחניות.
- ג. **שטח ציבורי פתוח:** השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח. תותר בו הקמת אנדרטה, מגרשי משחקים, נטיעות גינון ושבילים.
- ד. **דרכים:**
1. **דרכים קיימות או מאושרות** השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים קיימות או מאושרות.
 2. **דרכים מוצעות** השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם דרכים מוצעות.
 3. לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה. חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להציב בשטחי הדרכים ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קווי שירותים תת קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנון התכנון והבניה (עבודות ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.

ה. שטח לנוף כפרי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בפסים אלכסוניים לבנים יהיה שטח לנוף כפרי פתוח. בשטח זה לא תותר כל בניה לרבות בניה לצרכי חקלאות בתחום קו בנין מכביש מע"צ (כביש 40).

יותר עיבוד חקלאי בלבד והעברת קווי תשתיות תת קרקעיות בלבד.

13. חניה ותנועה:

מספר מקומות החניה יקבע ע"פ תקן החניה המופיע בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמצוין בנספח התנועה.

14. תנאים להיתר בניה:

א. אישור תכנית פיתוח, בינוי ונוף ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול: פתרון חניה ותנועה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, שטח גינון, שבילים, ציון חומרי הגמר בחזיתות. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

ב. לא יוצא היתר בניה לתכנית אלא לאחר אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה מצומת הכניסה מדרך מס' 40 ודרך הכניסה מהצומת הנ"ל ועד להתחברות למצב הקיים בכניסה לנחלים כולל מעגל תנועה בכניסה לפרויקט ע"פ נספח התנועה.

15. תנאים לאיכלוס:

לא תינתן תעודת גמר ולא יאוכלס הפרוייקט אלא לאחר ביצוע דרך הגישה במתכונת דו מסלולית כולל ההפרדה בחזית תחנת התדלוק, ביצוע הכיכר וכיבוע דרך מס' 40 דרך הגישה לנחלים, ע"פ התכניות הנ"ל המאושרות ע"י משרד התחבורה ומע"צ.

16. אספקת מים:

לפי דרישת משרד הבריאות.

17. איכות הסביבה:

ההוראות והדרישות המפורטות מטה יהיו חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר הבניה ותנאיה, ויתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה. תנאי להוצאת היתר הבניה הינו אישור לבריכות שחיה של משרד הבריאות. לבקשה להיתר הבניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח לרבות תשתיות ומתקנים שיכללו פתרונות למניעת מפגעים סביבתיים בנושאים הבאים:

א. ביוב:

- סילוק שפחים ע"י מערכת מרכזית בלבד (ללא בורות ספיגה).
- הוצאת היתר בניה מותנה בפתרון התחברות למערכת סילוק שפכים של מושב נחלים, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- חציית קווי מים שפירים ע"י קווי ביוב ומעבר במקביל אליהם תבצע ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
- יוגשו תכניות מפורטות של כל המבנים ובריכות שחיה לאישור משרד הבריאות לפני קבלת היתר בניה ע"פ סעיף 22 חוק תכנון ובניה.

ב. פסולת:

1. יוקצה שטח מקורה שלא יפחת מ- 60 מ"ר להצבת מתקנים לעצירת פסולת כולל דחסים, ומכולות לצרכי מחזור, דחיסה ועצירת הפסולת לסוגיה השונים. כמות וגודל המתקנים בהמלצת המשרד לאיכות הסביבה.

2. מיקומו של השטח לטיפול בפסולת יבטיח:

- גישות טובה לרכב לצרכי פינוי.
- תפעול, שאינו מהווה מפגע תברואתי או אסתטי לשטחים הגובלים במבנה.
- קווי מים, ניקוז ופתחי אוורור להבטחת טיפול ותפעול ברמה נאותה.

ג. מיגון אקוסטי:

המיגון יבוצע לאורך הגבול המזרחי של המגרש, מהקצה הדרומי של מגרש הספורט ועד לקצה הצפוני של מגרש החניה בתוספת קטע באורך כ- 30 מ' בשולי כביש הגישה למושב.

האורך הכולל של המיגון כ- 230 מ' וגובהו 2.0 מ' לפחות. למעט בקטע הסמוך למגורים שיהיה 3 מ' וסימונו בתכנית בינוי ופיתוח המצורפת.

המיגון האקוסטי ניתן לביצוע בצורת סוללת עפר מגוננת או לחילופין משילוב של סוללת עפר ואלמנטים בנויים כדוגמת "קיר-נוי" או שווה ערך.

ד. פעילות בשטחים פתוחים – בלתי מקורים:

1. מערכת הכריזה בשטחים הפתוחים תופעל בשעות היום בלבד בשעות 08:00 – 22:00. בכל מקרה אין להפעיל את המערכת בין השעות 22:00 ל- 06:00 למחרת.

2. הרמקולים של מערכת הכריזה יהיו רמקולים כיוונים ויפנו לכיוונים המנוגדים לבתי המגורים, בכל מקרה אין להפנות את הרמקולים לכיוונים מזרח וצפון מזרח.

3. התנאי לשימוש במערכת הינו שמפלס הרעש בחזית בית המגורים הקרוב ביותר לא יעלה על $leg = 53 \text{ db (A)}$.

הגבלה זו תבוקר באמצעות מערכת אוטומטית המגבילה את עצמת הרעש. המערכת הנ"ל תותקן ותכויל בהתאם למפלס הרעש המוגדר לעיל עם מערכת הכריזה.

ה. אחסנה, פריקה וטעינה:

גודל השטח המיועד לפריקה וטעינה יקבע ע"י חישוב הדרישה בטבלת מאזן החניה. ייאסר שימוש לצורכי אחסנה/ פריקה וטעינה בשטחים ציבוריים פתוחים. לא יותרו שימוש והפעלה, אלא לאחר ביצוע הפתרונות למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הזראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

תחזוקה- בהיתר הבניה ייקבעו התנאים בדבר תחזוקה ותפעול המבנה להבטחת פעילות תקינה בהתאם להזראות אלה.

לא יוצא היתר ולא ייקבעו התנאים הנ"ל אלא בכפוף להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

1. הדרישות הנ"ל יהוו חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר בניה ותנאיו ויתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

18. ניקוז:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות ביצוע מפורטות להסדר נושא הניקוז.

ב. התכניות יוגשו למשרד לאיכות הסביבה ולרשות הניקוז.

ג. תכניות הניקוז יהיו כך שלא יהיה נגר עילי מן הפרוייקט או השטחים שסביבו. תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש, וזאת ע"י שמירת שטחים פנויים מגוננים כדי לאפשר קליטת הנגר בתוך המגרש.

19. רישום שטחים ציבוריים:

מקרקעין המיועדים לציורכי 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.

20. זיקת מעבר:

תינתן זיקת מעבר לציבור דרך מגרש מיועד לשפ"פ מיוחד, לציורכי גישת רכב והלכי רגל למגרשים לספורט וביילוי.

21. שלכי ביצוע:

עד 5 שנים לאחר אישור התכנית כחוק.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ע"פ חוק התכנון והבניה.

23. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ולאחוזי בניה.

זכויות בניה מירביות במ"ר										תכנית מירבית כולל שטחי שרות ב-% מתוך השטח היעוד	גודל מגרש מנימלי במ"ר	סימון האזור	יעוד האזור
על קרקעי		תת קרקעי		סה"כ		מס' קומות (גובה מ')		קווי במ'	בנין				
שרות	עקרי	שרות	עקרי	שרות	עקרי								
1800	500	1800	500	1000	1800	2	9	5	3.5	3.5	12%	14.070	ספורט וביילוי
2400	280	2400	280	730	2400	2	9	0	0	0	100%	2.580	מועדון ספורט
יותר גיבון, דרכים פנימיות וחנייה פתוחה											22,328	ירוק מרושת אדום	שטח פרטי פתוח מיוחד
כל בניה אסורה פרט למתואר בסעיף 12. ה. 3.											5,200	אדום/חום בהיר	דרכים
תותר הקמת מגרשי משחקים פתוחים, אנדרטה, נטיעות וגיבון											0,815	ירוק	ציבורי פתוח
כל בניה אסורה לרבות של מבנים חקלאיים											28,060	ירוק פסים לבנים	נוף כפרי פתוח

הערות לזכויות הבניה:

1. זכויות הבניה באזור ספורט ובילוי דרומי כולל שטח בנוי של 1800 מ"ר בסה"כ בשטח עיקרי עבור חדר כושר, הלבשה, שרותים, מלתחות, מכון בריאות, קפטריה, שמרטפיה ו- 1000 מ"ר עבור מקלטים, חדר מכונות, מחסנים וכו' בשטחי שרות.
2. זכויות הבניה במבנה של מועדון הספורט באזור ספורט ובילוי צפוני יכלול:

- אולם ספורט למגרש משולב	1,250 מ"ר
- חדר ג'ודו	300
- אולם להחלקה על קרח	600
- קפיטריה ומסעדות	250
	2,400 מ"ר

- שטחי שרות כמו ח' מכונות, מחסנים, מטבח, ח' הלבשה, שרותים ומקלחות 730 מ"ר
3. בנוסף לנ"ל תותר הקמת מגרשי ספורט פתוחים:
 - 1- מגרש טניס כפול 750 מ"ר.
 - 2- מגרשי ספורט משולבים בשטח 1344 מ"ר כ"א.
 - 2- בריכות שחיה 312 מ"ר כ"א, לפחות אחת מקורה.
 - 2- בריכות שחיה לפעוטות 40 מ"ר כ"א.
4. מתחת למבנה מועדון הספורט באזור ספורט דרומי, תותר בנית שטחי שרות והיתר לחנייה תת-קרקעית.
5. זכויות הבניה לעיל הינן מירביות וכוללות את שטחי השרות.

ועדה מקומית לודים
14-06-2004
נתקבל

24. חתימה:

י. אבקסיס, אדריכלים
ובונני ע"א בע"מ
ח.פ. 513348375

נחלים
מושב עובדים של הפועל המזרחי
לחתישות שתופית בע"מ

ד. חיון גלילי
היחם/המבצע

בעל הקרקע

המתבן

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

13-04-2004

ועדה מקומית לודים

אדריכלים (היברו) דוד
מחוז מרכז ועדה מקומית
17-06-2004
לודים