

15136

A.99-167

<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p> <p>21-12-2004</p> <p>נתקבל תיק מס':</p>

**מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "לודים"**

**תכנית בנין ערים מפורטת מס' גז/26/28/2004
מגורים (ד), (ה) - קיבוץ שעלבים
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/במ/28/14/1א

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/25/28

שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/129 (גז)

שינוי לתכנית מפורטת מד/20/20

<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>26/28/04</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>14.3.04</u> לאשר את התכנית.</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>
--

פרק 1 – כללי

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מס' גז/26/28/26 מגורים (ד), (ה), (ה) - קיבוץ שעלבים. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/במ/1/14/28/א

שינוי לתכנית מפורטת מס' גז/25/28

שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/129 (גז)

שינוי לתי' מפורטת מד/20/20

התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט.

התכנית כוללת

2. מסמכי התכנית:

א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

ב. תשריט בקני"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית

ג. נספח מס' 1 – מצב קיים בקני"מ 1:10,000 ו-1:5,000

ד. נספח מס' 2 מחייב – מוסדות ציבור ושבילים מקשרים לאזורי

מגורים בקני"מ 1:1,000

ה. נספח תנועה וחניה בקני"מ. 1:500

ו. נספח קולחין בקני"מ 1:1000

ז. נספח ניקוז נגר עילי מחייב בקני"מ 1:1000

כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד ומחייב ממסמכי התכנית.

כמותחם בקו כחול בתשריט

3. גבולות התכנית:

מחוז המרכז, נפת רמלה, מרחב תכנון מקומי "לודים".

4. המקום:

חלק מגוש 5773 / חלק מחלקות: 1, 2, 6, 7

5. גושים וחלקות:

חלק מגוש 5774 / חלק מחלקות: 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12

חלק מגוש 5777 / חלקות: 9, 11, 19

/ חלק מחלקות: 7, 10, 12, 13, 20

חלק מגוש 5778 / חלקות: 3, 4, 8, 9, 12

/ חלק מחלקות: 1, 2, 5, 6, 11, 13

חלק מגוש 5779 / חלק מחלקות: 1, 5, 6

חלק מגוש 4169 / חלק מחלקות: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 19, 20, 21, 23, 24, 25

חלק מגוש 4170 / חלק מחלקות: 17, 18, 19, 20

חלק מגוש 4171 / חלק מחלקות: 57, 58, 59, 60, 101, 102

478 דונם

6. שטח התכנית:

קיבוץ שעלבים מיקוד 99784

7. יוזם התכנית:

טל: 08-9259100 פקס: 08-9259114

8. עורך התכנית:

אד' אבנר דרורי

אבנר דרורי - אדריכלים

רח' זאב באכר 7 ירושלים 93119

טל: 02-5665441 פקס: 02-5617120

תנועה וחניה: מהנדס בנימין דנה פיקאר

בית השנהב, רח' בית הדפוס גבעת שאול ירושלים

טל: 02-6521099 פקס: 02-6540899

קולחין וניקוז: א.נ. קפלן

כפר חיים 42945

טל: 09-8617015 פקס: 09-8618186

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

9. בעל הקרקע:10. מטרות התכנית:

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

התכנון והבניה (להלן: החוק).

10.2. שינוי יעוד אזור פרטי פתוח לאזור מגורים (תוספת 115 יחידות

מגורים).

10.3. שינוי יעוד אזור פרטי פתוח לדרכים, דרכים משולבות ויער.

10.4. הגדרת קווי בניה וזכויות בניה באזור מגורים.

10.5. הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי באזור מגורים.

10.6. התוויית דרכים וביטול דרכים, אזורי חניה ושטחים לעיצוב

נופי.

10 7 שינוי יעוד אזור חקלאי/תחום אזור נוף כביש מס' 1 (עפ"י

מד 2020) – לאזור יער.

11. תנאים למתן היתרי בניה ותנאים לאכלוס:

א. לטובת בעלי הזכויות ביחידות הדיור החדשות המוצעות בתכנית

זו, תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות שימוש בדרכים ובמבני

הציבור הנוספים הקיימים בקיבוץ (כמפורט בנספח מספר 2

לתכנית זו – נספח מוסדות ציבור ושבילים מקשרים לאזורי

מגורים), וזאת כתנאי למתן היתר בניה ביחידות הדיור

החדשות.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית

בינוי ופיתוח לשטח התכנית. תכנית הפיתוח תעשה בהתאם

להוראות נספח הניקוז המחייב של תכנית זו ובאישור רשות

הניקוז. התכנית תהיה בקני"מ 1:500 ועל רקע של מדידה עדכנית

(6 חודשים אחורה מתאריך הבקשה להיתר).

התכנית תכלול:

3 חתכים אופייניים הכוללים את הסביבה (בקיבוץ שעלבים

והיער) בקני"מ 1:500.

התכנית תתייחס בין השאר לנושאים הבאים: העמדת הבניינים, קביעת מפלס הכניסה, גובה מקסימלי וקווי בניין בין המבנים, מפלס הקרקע הסופי ביחס לקרקע הטבעית, פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, תקשורת, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, גינון, פירוט חומרי גמר הפיתוח, דרכי גישה להולכי רגל, כבישים, הסדרי תנועה, קווי חשמל, קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית.

כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

תכנית הפיתוח תפרט נטיעות לאורך המדרכות, גדרות וגינון בשטחים ציבוריים ועל כט אחר אשר יידרש ע"י הועדה המקומית.

היתרי בניה למגרשים 53, 52, 47, 46, 39, 38, 29, 28, 18, 17, 08, 07, 03, 02, 01, 58, 59, 64, 65, 69 יינתן בשני שלבים:

שלב א': היתר בניה לקיר היקפי למניעת עפר וחריגות מהתחום המותר לבניה.

שלב ב': היתר בניה למבנה אשר יוצא רק לאחר סיום כל העבודות המפורטות בשלב א'.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה שמירת העצים בתחומי המגרשים ושינטועם במידת הצורך.

ד. הפיתוח ייעשה בהתאם להוראות נספח ניקוז נגר עילי מחייב של תכנית זו.

ה. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, יהיה אישור המועצה האזורית והממונה על המחוז כי הוקם ועד מקומי חדש, אשר בו יינתן ייצוג הולם לתושבי יחידות הדיור החדשות המוצעות בתכנית, יחד עם תושבי הקיבוץ הקיים. במידה ולא יתאפשר הדבר, במועד מתן היתרי בניה, תיקבע נציגות חלופית בעלת הסמכויות המוניציפאליות הדרושות לניהול המקום ע"י המועצה האזורית ובאישור הממונה על המחוז.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה ניתוק הבריכה מאספקת המים ליישוב ולישיבה ואבטחה כי אספקת המים מבוצעת באמצעות קו המים החדש.

פרק 2 - חלוקת האזורים

האזור	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	% משטח התכנית	שטח (דונם)	% משטח התכנית
דרך מוצעת	-	-	7.4	1.5
דרך קיימת או מאושרת	21.1	4.4	14.9	3.1
חניה ועיצוב נופי של שולי הדרך	-	-	18.0	3.8
אזור פרטי פתוח	105.9	22.2	34.9	7.3
אזור מגורים (א)	113.6	23.8	109.1	22.9
אזור מגורים (ד)	-	-	28.3	5.9
אזור מגורים (ה)	-	-	5.7	1.2
אזור משקי	83.4	17.4	83.4	17.4
אזור חקלאות/תחום אזור נוף כביש מס' 1	154.0	32.2	-	-
אזור יער	-	-	154.0	32.2
אזור יער נטע אדם קיים	-	-	22.3	4.7
סה"כ	478.0	100%	478.0	100%

פרק 3 - תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי: לא ישמשו קרקע ואו בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. דרך מוצעת: האזור הצבוע באדום מיועד לסלילת הדרך או ריצופה, מזרקות להולכי רגל, נתיבי נסיעה לרכב, חניות רכב, עיצוב נופי בשולי הדרך הסלולה, מתקני ניקוז ותשתיות תת-קרקעיות, תאורת רחוב.
3. דרך קיימת או מאושרת: האזור הצבוע בחום בהיר מיועד לדרך קיימת או מאושרת.
4. חניה ועיצוב נופי של שולי הדרך: האזור הצבוע בפסים ירוקים ואדומים לסרוגין מיועד לחניה ועיצוב נופי של שולי הדרך, כולל נטיעת עצים, מרצפי חניה, שבילים וסימון אזורי חניה, תאורה ותשתיות תת קרקעיות.
5. אזור מגורים (א): האזור הצבוע בצהוב בהיר ומסומן באות (א) מיועד למגורים עפ"י ת' מפורטת מס' גז/במ/14/28/א.
6. אזור מגורים (ד): האזור הצבוע בכתום ומסומן באות (ד) מיועד למגורים בבתים בודדים חד-משפחתיים 75 יחידות דיור בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטים להלן:
 - 6.1. שטחי הרצפה המפורטים בטבלת זכויות והגבלות בניה הינם שטחי רצפה מירביים לשימושים העיקריים ולשטחי השרות עבור כל מגרש.

- 6.2 חניה:
לכל יחידת דיור תותר חניה אחת מקורה בתחום המגרש.
החניה מותרת בקו בניין צדדי וקדמי - 0 ס"מ. החניות תבנה כחלק מבית המגורים או בנפרד ממנו באישור הועדה המקומית.
- 6.3 קירות תומכים:
הקירות התומכים בתחומי המגרש יהיו מאבן ירושלמית מסותתת בעיבוד גס מסוג טובזה או אבן חמי מרובעת. גובה קירות התמך בתחום המגרש לא יעלה על 3.0 מ' מפני הקרקע הסופיים של המגרש.
- 6.4 גדרות:
הגדרות בחזית המגרשים יהיו מאבן ירושלמית מסותתת בסיתות גס מסוג טובזה או אבן חמי מרובעת עד גובה 100 ס"מ לפחות. מעל: תותר תוספת מעץ ו/או מתכת עד לגובה כולל 1.8 מ'. גובה הגדר ימדד ממפלס הקרקע המדוד במדרכה במרכז חזית החלקה.
- 6.5 מערכות סולריות:
קולטי השמש יוצמדו לגג הרעפים. בגגות שטוחים יבוצע מעקה בנוי כמסתור לקולטים. דודי מים יהיו מוסתרים בחלל גג הרעפים או ע"י מעקה בנוי.
- 6.6 חומרי גמר לבנינים:
טיח ו/או אבן ירושלמית מסותתת בסיתות ידני מסוג טובזה או תלטיש גס או מוסמסם.
- 6.7 לא תותר הצבת מבנים קלים וארעיים בתחום המגרש.
7. אזור מגורים (ה):
השטח הצבוע בכתום ומסומן באות (ה) מיועד למגורים בבתיים דו קומתיים בני 4 דירות משפחתיות כ"א סה"כ 40 יחידות דיור. הבינוי יעשה בהתאם להוראות ולמגבלות המפורטות להלן:
- 7.1 שטחי הרצפה המפורטים בטבלת זכויות והגבלות בניה הינם שטחי רצפה מירביים לשימושים העיקריים ולשטחי השרות עבור כל מגרש.
- 7.2 חניה:
החניה למגרשים תהיה מחוץ לתחום המגרש בשטח המסומן אזור חניה ועיצוב נופי של שולי דרך ו/או בחניה במפלס מרתף.
- 7.3 קירות תומכים:
הקירות התומכים בתחומי המגרש יהיו מאבן ירושלמית מסותתת בעיבוד גס מסוג טובזה או אבן חמי מרובעת. גובה

קירות התמך בתחום המגרש לא יעלה על 3.0 מ' מפני קרקע
סופיים של המגרש.

7.4. גדרות :

גדרות בחזית המגרשים יהיו מאבן ירושלמית מסותתת בסיתות
גס מסוג "טובה" או אבן חמי מרובעת עד גובה 100 ס"מ
לפחות. מעל: תותר תוספת מעץ ו/או מתכת עד לגובה כולל 1.8
מ' גובה הגדר ימדד ממפלס הקרקע הסופי.

7.5. מערכות סולריות :

קולטי השמש יוצמדו לגגות רעפים. בגגות שטוחים יבוצע מעקה
בנוי כמסתור לקולטים. דודי מים יהיו מוסתרים.

7.6. חומרי גמר לבנינים :

טיח ו/או אבן ירושלמית מסותתת בסיתות ידני מסוג טובזה או
תלטיש. או מוסמסם.

7.7. לא תותר הצבת מבנים קלים וארעיים בתחום המגרש.

8. אזור פרטי פתוח : השטח הצבוע בירוק בהיר מותחם ירוק כהה מיועד לאזור פרטי פתוח
עפ"י ת' מפורטת מס' גז/במ/14/28/א.

9. אזור יער : השטח הצבוע בירוק מיועד ליער. כל השימושים בשטח זה יעשו בהתאם
לתכנית תמ"א 22.

10. אזור משקי : האזור הצבוע בחום בהיר מיועד לאזור משקי עפ"י תכנית
מפורטת מס' גז/במ/14/28/א.

11. אזור יער נטע אדם קיים : האזור הצבוע במשבצות ירוקות דקות מיועד ליער נטע אדם
קיים.
כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י הגדרת יער נטע אדם
בתמ"א 22.

11. תגובות בניה: טבלת זכויות ותגבלות בניה לפי חוק התכנון והבניה, פברואר 1992.

שם האזור	צבע וסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי (מ"ר) (במ"ר)	מספר יחיד מרבי	שטח רצפה מירבי לשימושים עיקריים (במ"ר)			מספר קומות מרבי	גובה מקסימלי (מ') (מ')	קווי בניין (מ')	
				שטח רצפה מירבי לשימושים עיקריים (במ"ר)	שטח רצפה מירבי לשימושים שידות (במ"ר)	מעל קומת קרקע			תכנית (מ"ר)	מספר קומות מרבי
אזור מגורים (ד) 75 יחידות דיור	כתום בהיר	374	1	200	75	150	8.5	4	3	אזור מגורים (ה) 40 יחידות דיור
אזור מגורים (ה) 40 יחידות דיור	כתום	513	4	600	300	300	8.5	2	3	

זכויות הבניה לאזורי מגורים קיימים / מאושרים וכן אזור משקי יהוי ע"י תכנית בתוקף

14. הערות לטבלת הזכויות :

14.1. אזור מגורים (ד) :

14.1.1. מרתף :

- א. תורשה בניית מרתפים לשימושים הבאים : ממ"ד, חדר מכונות והסקה, גנרטור חירום, חדר כביסה.
- ב. שטח המרתף יכלול בשטחי השרות המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
- ג. שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבניין.
- ד. שטח המרתף לא יעלה על 75 מ"ר ליחידת מגורים אחת. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- ה. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד.
- ו. תותר בניית חצר אנגלית למרתף בתנאי שתהיה בתוך גבולות קווי הבניין ומפלסה העליון לא יעלה על ± 0.00 של קומת הכניסה.

14.1.2. ממ"ד : עפ"י התקנות והוראות הג"א.

- 14.1.3. פרגולות : בגינות ובמרפסות גג תותר הקמת פרגולות אופקיות. הקמת הפרגולה תותר בקווי הבניין בלבד. פרגולה תחשב כשטח שרות אבל לא תחשב במניין שטחי השרות הניתנים ע"פ שטחי השרות המצוינים בטבלת הזכויות.

14.2. אזור מגורים (ה) :

14.2.1. מרתף :

- א. תורשה בניית מרתפים לשימושים הבאים : ממ"ד, חדר מכונות והסקה, גנרטור חרום, חניית רכב.
- ב. שטח המרתף יכלול בשטחי השרות המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
- ג. שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של קומת הכניסה לבניין.
- ד. גישת השרות למרתף תהיה בגבול קווי הבניין ומתוך הכניסה הראשית לבניין.
- ה. תותר בניית חצר אנגלית למרתף בתנאי שתהיה בתוך גבולות קווי הבניין.

14.2.2. ממ"ד : יבוצע עפ"י תקנות והוראות הג"א.

- 14.2.3. פרגולות : בגינות ובמרפסות גג תותר הקמת פרגולות אופקיות. הקמת הפרגולה תותר בקווי הבניין בלבד. פרגולה תחשב כשטח שרות אבל לא תחשב במניין

שטחי השרות הניתנים ע"פ שטחי השרות המצויינים
בטבלת הזכויות.

- 14 3. אזור מגורים (א) : זכויות הבניה באזור זה יהיו עפ"י התכניות
שבתוקף.
- 14 4. אזור משקי : זכויות הבניה באזור זה יהיו עפ"י התכניות
שבתוקף.

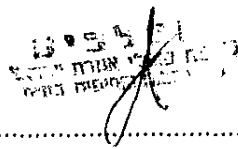
פרק 4 - הוראות תשתית עירונית

1. קוי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מ' |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |
- אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- קוי חשמל למתח נמוך בתחום אזור התעשייה יהיו תת-קרקעיים.
2. ביוב: תוכן תכנית כוללת לכל שטח התכנית של מערכות אספקת מים ואיסוף שפכים. תכנית מערכת איסוף השפכים תכלול את מתקן הטיפול בשפכים באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה (להלן "הרשויות מוסמכות").
- תכנית זו תהווה נספח לתכנית הבינוי והפיתוח לאחר שתאושר ע"י "הרשויות המוסמכות".
- לא יינתן טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תשתית הביוב לאזור.
3. אשפה: ייקבעו תחנות ריכוז אשפה ופסולת בשטח התכנית בתאום ובהנחיות מח' התברואה של הרשות המקומית.
4. ניקוז: תוכן תכנית ניקוז אשר תמנע נגר עילי מן התכנית אל השטחים שמסביבה. כמו כן תמנע ככל האפשר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש ע"י שמירת שטחים פנויים ומגוננים שיאפשרו קליטת הנגר בתוך המגרש.
5. פיתוח הסביבה: תכנית פיתוח הסביבה תוכן עפ"י הנדרש בסעיף 11.א לעיל (תנאים למתן היתרי בניה ותנאים לאכלוס). מיגונים אקוסטיים ככל שימצא כי נדרשים יבוצעו באחריות היזם ועל חשבונו.

פרק 5 - הוראות כלליות

1. עתיקות : על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. היטל השבחה : הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבניה.
3. הפקעות לצרכי ציבור : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
4. רישום מגרשים : רישום מגרשים בתכנית זו ייעשה עפ"י תכנית לצרכי רישום נפרדת מתכנית זאת.

פיק 6 - חתימות



..... יוזם התכנית.

אבנר קורי-אדריכלים
רח' זאבן נאכר 7, ירושלים

..... המתכנן

מיקום 114 ת.ד. 8282
טל. 02-5617120 פקס. 02-5615441

..... בעל הקרקע.