

מחוז המרכז

ועדה מקומית לביטחון
13-10-2004
בתקבל

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית מס' גז/מק/159/16

שנוי לתכנית מתאר גז/159/7

ולתכנית מפורטת מס' גז/159/11

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לודים
אישור תכנית בסמכות הוועדה המקומית
מס' 16/159/מק/גז
הוועדה המקומית תהליכה לאשר
את התכנית בשיחה מס' 11/159/מק/גז
ביום 03-9-2004
17-10-2004
ראם ירד
אזולאי
* הועדה *

פברואר 2004

תאריך:

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית מס' גז/מק/159/16

שנוי לתכנית מתאר גז/159/7

ולתכנית מפורטת מס' גז/159/11

ע"פ סעיפים 62 א (א) (1)+(9), ע"פ תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

1. תחום התכנית:

גוש : 5637

חלק מחלקה : 1

מגרשים : 14, 45, 46

2. מקום התכנית:

מושב שילת, מועצה אזורית מודיעין.

3. שטח התכנית:

5.438 דונם

4. יוזם התכנית:

חנן גלץ בע"מ

למדן 2 ת"א טל' 03-6485530

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל. חכירה לדורות.

מגרש 14 : חנן גלץ בע"מ

למדן 2 ת"א טל' 03-6485530

מגרשים 45, 46 : נחמיאס פנחס, תימן שלמה

מושב שילת טל' 08-9761627

6. המתכנן:

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים - רח' נחלת יצחק 28 ת"א

טל' 03-6090949 פקס' 03-6953703

7. מסמכי התכנית:

- א. 9 דפי תקנון.
- ב. תשריט בקני"מ 500:1.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית גז/7/159 ותכנית גז/11/159 על תיקוניה יחולו על תכנית זו. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

9. מטרות התכנית:

- א. העברת 285 מ"ר עיקרי על קרקעי ו-184 מ"ר שירות על קרקעי ממגרשים 45, 46 למגרש 14 ללא שינוי בזכויות הבניה הכוללות. לפי סעיף 62 א'. (א). 6. בחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קו בנין בין מגרשים 45, 46 ל-0. לפי סעיף 62 א'. (א). 4. בחוק התכנון והבניה.

10. תכליות:

- א. במגרשים 45, 46 השימושים ע"פ תכנית גז/11/159.
- ב. במגרש 14 השימושים של הזכויות הקיימות ע"פ תכנית גז/7/159. הזכויות המתווספות ע"פ תכנית זו ממגרש 45 ומגרש 46 ותהיינה לתעשיה מסחר והייטק.

11. טבלת זכויות והוראות בנייה:

מצב קיים א.

מגרשים 45, 46 עפ"י תוכנית גז/11/159

מגרש 14 עפ"י תוכנית גז/7/159

N	קווי בניין (מ')		מס' קומות	גובה	שטח תכנית בנייה מ"ר	סה"כ		תת קרקעי (שרות)	על קרקעי		מס' המגרש	יעוד המגרש
	צ	ק				שרות מ"ר	עיקרי מ"ר		שרות מ"ר	עיקרי מ"ר		
4	4 ⁽³⁾	4	3	גג שטוח גג 11.5 מ' גג משופע ⁽⁵⁾	905	667 ⁽¹⁾	1556	667	667	1556	45	תעשייה מסחר והייטק
3	3 ⁽³⁾	5		גג שטוח גג 11.5 מ' גג משופע גג משופע ⁽⁴⁾	975	718	1676	718	718	1676	46	
4	4 ⁽²⁾	5	3	גג שטוח גג 11.5 מ' גג משופע גג משופע ⁽⁴⁾	907	2016 ⁽²⁾	1905	2016	816	1905	14	תעשייה

- (1) קומות מרתף נוספת תותר רק לחנייה במידה וקומות המרתף הראשונה משמשת כולה לשטחי חניה. עפ"י הערות ללוח זכויות בנייה ב' בתוכנית גז/7/159.
- (2) קו בנין לחניית ומרתפים 0.
- (3) ק.ב.צ. בגבול הצפוני של מגרש 45 : 2.6 מ' למבנים קיימים.
- (4) גג משופע: לא יבנה מרעפים אלא מחומרים המאפשרים שיפוע שיהיה עד גובה המעקה המותר.
- (5) עפ"י תוכנית גז/7/159 טבלת זכויות והוראות בנייה ב' מותרים 100% (2016) מ"ר במגרש 14) זכויות בנייה לשטח שרות תת קרקעי.

טבלת ניצול שטחי בנייה במגרשים 46, 45

ב.

שטח שרות על הקרקע			שטח עיקרי על קרקע			
יתרת זכויות	שטח בנוי בפועל	זכויות בנייה	יתרת זכויות	שטח בנוי בפועל	זכויות בנייה	מס' מגרש
635 (הועבר 184 נשאר 451)	750	667	285.3 (הועבר למגרש 14)	2946.7	1556	45 מגרש
		718			1676	46 מגרש
		1385			3232	סה"כ

ג. מעב מוצע

N	קווי בנין (מ')			מס' קומות	גובה	שטח תכנית בנייה מ"ר	סה"כ		תת קרקעי (שירות)	על קרקעי		מס' המגרש	יעוד המגרש
	ז	ק	מס' ז				שירות מ"ר	עיקרי מ"ר		שירות מ"ר	עיקרי מ"ר		
4	4 ⁽¹⁾	4 ⁽²⁾	4 ⁽³⁾	3	גג שטוח גג 11.5 מ' גג משופע ⁽⁵⁾	905	631 ⁽¹⁾	1414	667 ⁽¹⁾	575	1414	45	תעשייה מסחר ורהיטק
3	3 ⁽⁴⁾		5		גג שטוח גג 11.5 מ' גג משופע ⁽⁵⁾	975	682	1533	718	626	1533	46	תעשייה
4	4 ⁽²⁾		5	3	גג שטוח גג 11.5 מ' גג משופע ⁽⁵⁾	907	3016 ⁽¹⁾	2190	2016 ⁽¹⁾	1000	2190 ⁽⁶⁾	14	תעשייה

- קומת מרתף נוספת תותר רק לחנייה במידה וקומת המרתף הראשונה משמשת כולה לשטחי חניה.
- (1) קו בנין לחניית ומרתפים 0.
 - (2) ק.ב.צ. בגבול הצפוני של מגרש 45 : 2.6 מ' למבנים קיימים.
 - (3) קו בנין בין שני המגרשים – 0.
 - (4) גג משופע: לא יבנה מרעפים אלא מחומרים המאפשרים שיפוע שיהיה עד גובה המעקה המותר. בסמכות ו' מקומית לאשר חריגה מגובה 12 מ' למתקנים הנדסיים בלבד.
 - (5) גג משופע
 - (6) 285 מ"ר מהשטח העיקרי ביעוד תעשייה מסחר ורהיטק.

12. תנאים להיתר בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה להיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח באישור מהנדס הועדה לשטח המגרש בו מבוקשת הבניה.

13. עתיקות

א. שטחי התכנית הינם אתרי עתיקות מוכרזים ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

14. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

היטל השבחה .15

היטל השבחה יגבה ע"פ חוק ע"י ועדה מקומית.

כתב שפוי .16

היזם מתחייב לשפות את הועדה המקומית לתכנון ובניה "לודים" על כל תביעות פיצויים שיוגשו לה עפ"י פרק ט' לחוק תכנון ובניה תשכ"ח – 1965.
היזם יחתום על כתב שיפוי בנוסח שיוצא ע"י הועדה המקומית.

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703
11/10/04

יזם התכנית - חנן גלץ בע"מ

"נחלת" - מוסד עובדים
על דעתו של הוועד המנהל
לעשיית חקלאי שינופית
29/9/04

הבקשה נבדקה
מועצה אזורית חבל מודיעין
תאריך
חתימה

המתכנן - גבולי קורן אדריכלים זמתכנני ערים

רח' נחלת יצחק 28 ת"א טל 03-6090949 פקס 03-6953703

הועדה המקומית לתכנון ובניה - לודים