



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לודים

תוכנית מפורטת מס. גז/מק/31/440

שנוי לתכניות מפורטות מס. גז/מק/25/440, גז/מק/22/440, גז/מק/20/440, גז/מק/17/440

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. גז/מק/31/440 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' גז/מק/25/440, גז/מק/22/440, גז/מק/20/440, גז/מק/17/440. תכנית זו היא בסמכות ועדה מקומית.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט בק.מ. 1:1000.
- ב. תקנון התכנית - 5 עמודים.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום

קבוץ בארות יצחק במועצה אזורית חבל מודיעין.

4. תחום התכנית

כמסומן בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית

49.40 דונם.

6. גושים וחלקות

גוש : 7286
חלקות : 7 ח"ח 3, 4, 5

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.



יזם התכנית

קבוצת בארות יצחק. קבוץ בארות יצחק מיקוד 60905. טל. 03-9371888. פקס. 03-9334991.

עורך התכנית

גבולי קורן אדריכלים
רח' נחלת יצחק 28 ת"א, טל. 03-6090949, פקס. 03-6953703.

מטרות התכנית

- א. שנוי הוראות בדבר קווי בנין לפי סעיף 62א' (4).
- ב. שנוי הוראות בדבר תכנית לפי סעיף 62א' (5) (9).
- ג. שינוי הוראות בדבר בנוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א' (5).
- ד. שנוי הוראות בדבר גובה מבנים לפי סעיף 62א' (5) (9).

תכליות זכויות והוראות בניה – ראה גם טבלה בסעיף 17

כל התכליות, זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו כמצויין בתכנית מפורטת מס. גז/20/440 ובתכנית מפורטת מס. גז/מק/22/440 למעט:

- א. קוי בנין – 0 ו/או לפי תשריט מהכביש – במקום 5 מ' ו-3 מ' עפ"י גז/20/440 וגז/מק/22/440.
- ב. תכנית: 50% בתעשיה, 50%: אחסנה במקום 40% עפ"י גז/20/440 וגז/מק/22/440.
- ג. שנוי בבנוי יהיה לפי תשריט מוצע.
- ד. גובה מבנים – עד 20 מ' במקום 15 מ' עפ"י גז/20/440 וגז/מק/22/440.

טבלת שטחים

מוצע		קיים		יעוד / מגרש
%	דונם	%	דונם	
46.30	22.87	46.30	22.87	אזור תעשיה א'
35.89	17.73	35.89	17.73	אזור אחסנה ג' 1
13.44	6.64	13.44	6.64	דרכים
4.37	2.16	4.37	2.16	תעלת ניקוז אזורית
100.00	49.40	100.00	49.40	סה"כ

13. **יחס לתכניות תקפות**
כל הוראות התכניות התקפות בתחום התכנית יחולו על תכנית זו למעט הסעיפים המוזכרים בסעיף 11. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.
14. **היטל השבחה:**
יגבה לפי החוק ע"י ועדה מקומית.
15. **הפקעות**
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
16. **תנאים להוצאת היתרים**
- א. עם אשור תכנית זו, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לכל המבנים ותוספות הבניה שניבנו ללא היתרי בניה ומופיעים בתשריט זה לפי דרישות הועדה המרחבית לודים.
- ב. הרחבת דרך על גבי תעלת נקוז קיימת: הכנת תכנית בנוי הכוללת מים, ביוב, אשפה, חשמל, ניקוז, אשור משרד הבריאות ואיכות סביבה. אישור רשות הניקוז לביצוע דרך זו יהיה בעת הוצאת היתר הבניה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.

17. טבלת זכויות והוראות בניה

א. מצב קיים לפי גז/מק/22/440 וגז/25/440*

קווי בנין	גובה	שטחי שרות		שטח עיקרי (מ"ר)		תכסית	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	צבע בתכנית	אזור
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
מהכביש כמסומן בתשריט. כל חזית אחרת 3 מ' למגורים 30 מ'	15 מ'	4,700	-	19,000	-	40%	22,870	א'	סגול	תעשייה
מהכביש כמסומן בתשריט כל חזית אחרת 3 מ'	15 מ'	1,300	-	2,500	-	40%	17,730	ג' 1	אפור תחום סגול כהה	אחסנה
		6,000		21,500	סה"כ					

הערה: חישוב השטחים במדידה ממוחשבת. סטיות של עד 5% בתוכניות לצרכי רישום לא יחשבו כסטיה מהתכנית.

* בגז/25/440 שונו גדלי המגרשים בלבד זכויות הבניה לפי גז/מק/22/400.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	גובה	שטחי שרות (מ"ר)		שטח עיקרי (מ"ר)		תכסית	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	צבע בתכנית	אזור
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע					
מהכביש כמסומן בתשריט. כל חזית אחרת 0 מ' למגורים 30 מ'	20 מ'	4,700	-	19,000	-	50%	22,870	א'	סגול	תעשייה
מהכביש כמסומן בתשריט כל חזית אחרת 0 מ'	20 מ'	1,300	-	2,500	-	50%	17,730	ג' 1	אפור תחום סגול כהה	אחסנה
		6,000		21,500	סה"כ					

הערה: חישוב השטחים במדידה ממוחשבת. סטיות של עד 5% בתכניות לצרכי רישום לא יחשבו כסטיה מהתכנית.

באגודת יצחק
קבוצת הפועל הארצי-לוחמי צה"ל פתח תקווה

יזם:

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6753703

9/12/04

18/11/03

עורך:

התקשרות לביצוע עבודות אדריכלות...
המטרה היא להקים בניין מספר 31.05.04...
העבודות יבוצעו על ידי קבוצת הפועל הארצי-לוחמי צה"ל...
התשלום יבוצע על ידי קבוצת הפועל הארצי-לוחמי צה"ל...
התחילת העבודות תהיה תלויה בהקמת הבניין...
העבודות יבוצעו לפי תוכנית האדריכלות...
התשלום יבוצע על ידי קבוצת הפועל הארצי-לוחמי צה"ל...
התחילת העבודות תהיה תלויה בהקמת הבניין...
העבודות יבוצעו לפי תוכנית האדריכלות...
התשלום יבוצע על ידי קבוצת הפועל הארצי-לוחמי צה"ל...

בעל הקרקע:

מועצה אזורית:

מועצה אזורית
חבל הירדן
31.05.04

אדריכל הבחור
ד"ר גיא גולדברג

ועדה מקומית לודים
17-04-2005
גתקבל

ועדה מקומית: