



**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי "לודים"**

**תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' גז/מק/27/416**  
**שינוי לתכנית מתאר מס' גז/17/416.**

**כפר כלי הכסף**

**מושב כפר-דניאל – איזור תעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים.**  
**(איתוד וחלוקה בהסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965).**

**ועדה מקומית לודים**  
**17-04-2005**  
**נתקבל**

- 1. מקומ:**
- מחוז : המרכז.
  - נפה : רמלה.
  - ישוב : כפר-דניאל.
  - גוש : 4599.
  - חלקה : 7.
  - חחלקה : 8, 10, 15.

- 2. יוזם ומגיש התכנית:**
- אגודת מושב כפר-דניאל
  - חב' הצורפים בע"מ
  - חב' כלי כסף בע"מ
- טל. 08-9285770, פקס. 08-9285852.
- טל. 08-9186666, פקס. 08-9186676.
- טל. 08-9798979, פקס. 08-9285928.

- 3. בעל הזכות בקרקע:**
- מינהל מקרקעי ישראל.
- זכויות חכירה: חב' הצורפים בע"מ, חב' כלי כסף בע"מ, משבצת מושב כפר-דניאל.

- 4. עורך התכנית:**
- ר'קה בריטשטיין, אדריכלות ובנין ערים.
- ניצנים 18 כפר-סבא 44399 טלפקס. 09-7425703, 050-5570604.

- 5. שטח התכנית:**
- 31.60 דונם.

- 6. גבול התכנית:**
- מסומן בתשריט בקו כחול עבה.

ועדה מקומית לודים  
 אישור תכנית מס' 27/416/מק/גז  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2005/10 ניום 15-8-05  
 מהנדס הועדה

**אפרים בולמש**  
 הועדה  
 15-09-2005

**מסמכי התכנית:**

- 6 דפי הוראות בכתב  
תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000  
נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500  
נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1000
- {להלן: "התקנון"}.  
{להלן "התשריט"}.  
{להלן "נספח מס' 1"}.  
{להלן "נספח מס' 2"}.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.  
במקרה של סתירה בין הוראות התקנון להוראות התשריט – הוראות התשריט תגברנה, והמסומן בתשריט יגבר על המסומן בנספחים.

**כפירות לתכנית:**

על התכנית חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר גז/17/416, וכן הוראות תכנית משמ/39 (גז).  
כמידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות קיימות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

**מטרת התכנית:**

- א. חלוקת מגרש איזור תעשייה המשולב בתיירות, מסחר ושרותים לשלושה מגרשים, שפ"פ וחניה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, עפ"י סעיף 62 א-א-1 לחוק, וקביעת הוראות בניה לאותם מגרשים.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין היעודים, במסגרת סה"כ השטחים הקיימים, עפ"י סעיף 62 א-א-6.
- ג. שינוי קווי בנין: מ-3.0 מ' ל-5.0 מ' חיצוני (כלפי מגרשים ביעודים אחרים), למעט קו בנין עם שצ"פ, שהוא מ-3.0 מ' ל-0.0 מ', כמסומן בתשריט. קוי בנין בין המגרשים ביעוד זה יהיו 3.0 מ' ו-4.0 מ', כמסומן בתשריט.
- ד. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה ע"י שינוי מספר הקומות לבנין: מ-2 ל-3, עפ"י סעיף 62 א-א-9.
- ה. כל עניין שניתן לבקשו כהקלה ע"י שינוי התכנית המירבית המותרת מ-50% ל-55%, בסה"כ הייעוד, עפ"י סעיף 62 א-א-9.
- ו. איחוד וחלוקה עפ"י סעיף 62 א-א-1, כך שסה"כ שטחי המגרשים יהיה זהה לשטח המגרש המקורי, ללא שינוי במגרשים האחרים.

**הוראות התכנית:**

הן עפ"י תכנית מס' גז/17/416 פרט למה ששונה בתכנית זו.

- א. איזור תעשייה משולב במסחר, תיירות ושרותים – חלוקה למגרשים 1א, 2א, ב', שפ"פ 11 וחניה 21.

**טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם
תעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים	65.82%	20.800	1א	20.800
			2א	
			ב	
ש.פ.פ.	7.28%	2.300	7.28%	2.300
חניה	26.90%	8.500	26.90%	8.500
סה"כ	100.00%	31.600	100.00%	31.600

שינוי חלוקת שטחי הבניה בין היעודים :

ב.

טבלת הגבלות בניה - מעב מוצע:				טבלת הגבלות בניה - מעב קיים:				טבלת הגבלות בניה - מתורגם מאחוזי בניה בתכנית מאושרת)				סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	
סה"כ שטחי בניה	הכניסה מותרת למפלס שטחי	שימוש עיקרי	שטחי שרות	הכניסה מעל למפלס שטחי עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מותרת למפלס הכניסה		מפלס הכניסה		יעוד המבנה	שטח מרובי מינימלי (בדומם)	שם האזור	שם האזור	שטח תניה	שטח תניה	
									שטחי שרות	שימוש עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי							
16700.00	361.00	0.00	77.00	0.00	3360.00	788.00	800.00	790.40	0.00	0.00	104.00	616.10	גן יעודי	20.800	מסורה	מסורה	2.300	8.500	
									0.00	0.00	416.00	4076.80	מסורה						
									0.00	0.00	1580.80	4110.00	מסורה						
									0.00	0.00	832.00	4160.00	מלאכה						
		0.00				884.00	630.00	624.00	0.00	104.00	520.00	הסעדה							
16700.00	361.00	77.00	3360.00	12902.00	16700.00	16700.00	(16640.00)	0.00	0.00	3036.80	13603.20	סה"כ :	2.300						
5000.00					5000.00														

הוראות ומגבלות בניה :

ג.

טבלת הגבלות בניה - מעב מוצע:				טבלת הגבלות בניה - מעב קיים:				טבלת הגבלות בניה - מתורגם מאחוזי בניה בתכנית מאושרת				סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	
קווי בניה	אחוז התכנית המיועדת לקומה באזור	גובה בניה מירבי מספר קומות	אחוז התכנית המיועדת לקומה באזור	קווי בניה	אחוז התכנית המיועדת לקומה באזור	גובה בניה מירבי מספר קומות	אחוז התכנית המיועדת לקומה באזור	קווי בניה	אחוז התכנית המיועדת לקומה באזור	גובה בניה מירבי מספר קומות	אחוז התכנית המיועדת לקומה באזור	יעוד המבנה	שטח מרובי מינימלי (בדומם)	שם האזור	שם האזור	שטח תניה	שטח תניה
קווי בניה	55% לסה"כ היעוד באזור	3	על פי נספח ביוני	3	3	3	50%	3	3	3	3	מסורה	2	מסורה	מסורה	2.300	8.500
				3	3	3	3	3	3	מסורה							
				3	3	3	3	3	3	מסורה							
				3	3	3	3	3	3	מסורה							
	52%																

**הערות: (1)**

סה"כ השטח של המגרשים 1א, 2א, ב' זהה לשטחו של המגרש המקורי המיועד לתעשייה משולב בתיירות, מסחר ושרותים: 6.985 דונם + 7.905 דונם + 6.000 דונם = 20.800 דונם.

(2) סה"כ שטחי הבניה המוצעים זהה לסה"כ שטחי הבניה הקיימים – 16,700 מ"ר.

(3) סה"כ השטחי הבניה העיקריים המוצעים אינו עולה על סה"כ שטחי הבניה העיקריים הקיימים: 13603.20 מ"ר עיקרי קיים < (12902.00 מ"ר + 77.00 מ"ר) שהם 12979.00 מ"ר עיקרי מוצע.

(4) שאר שטחי הבניה (המשלימים לשטחי הבניה המותרים) יהיו שטחי שרות.

(5) יצוין, כי במקרה של קו בנין 0 - בין מגרשים בעלי יעוד זהה - יותר לפתוח פתחים.

**11. טבלת הוראות חזיונות בניה - מוצע:**

ניתן להמיר שטחים בין היעודים ומעיקרי לשרות עד לסטייה של 10%, ובלבד שסה"כ השטחים לא יעלה על המוגדר בהוראות הבניה.

ב'						יעוד המבנה	שטח מגרש (בדונמים)	שם האיזור
סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
727.00	800.00	0.00		727.00	800.00	משרדים	6.000	תעשייה משולב בתיירות מסחר ושרותים
	413.00				413.00	מסחר		
	3582.00				3582.00	אחסנה		
	1678.00				1678.00	מלאכה		
	0.00				0.00	הסעדה		
7200.00		0.00	0.00	727.00	6473.00	סה"כ :		

1א						יעוד המבנה	שטח מגרש (בדונמים)	שם האיזור
סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1089.00	0.00	71.00		1018.00	0.00	משרדים	6.895	תעשייה משולב בתיירות מסחר ושרותים
	1240.00				1240.00	מסחר		
	0.00				0.00	אחסנה		
	1072.00				1072.00	מלאכה		
	80.00				80.00	הסעדה		
3481.00		71.00	0.00	1018.00	2392.00	סה"כ :		

2א						יעוד המבנה	שטח מגרש (בדונמים)	שם האיזור
סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	מתחת למפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה				
		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
1905.00	0.00	290.00		1615.00	0.00	משרדים	7.905	תעשייה משולב בתיירות מסחר ושרותים
	1832.00				1755.00	מסחר		
	0.00				0.00	אחסנה		
	1478.00				1478.00	מלאכה		
	804.00				804.00	הסעדה		
6019.00		290.00	77.00	1615.00	4037.00	סה"כ :		

כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

13. חניות:

- (1) מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי המעודכן שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה על פי השימושים המכוקשים בתוך גבולות המגרש, אך לא פחות מהרשום בתקן החניה שבטבלת מאזן החניה שבגוף נספח התנועה והחניה (הגבוה מביניהם).
- (2) יותר ביצוע החניה בשלבים אשר יותאמו לשלבי הבניה כפי שיוגדרו בבקשות להיתרי בניה (שטחים ויעודים). יובטח שבכל אחד משלבי הבינוי תוסדר כל החניה הנדרשת עפ"י התקן – בתחומי מגרש החניה הצמוד.

14. זיקת הנאה:

- (1) במגרש "כ" בשתי דרכים ניתן לאשר נגישות מכ"א מהדרכים ובמפלסים שונים.
- (2) במגרש "כ" תישמר זכות מעבר (ותירשם זיקת הנאה) לרכב והולכי רגל לטובת מגרש "א2".
- (3) במגרש "א2" תישמר זכות מעבר (ותירשם זיקת הנאה) לרכב והולכי רגל לטובת מגרש "כ".
- (4) במגרש "א1" תישמר זכות מעבר (ותירשם זיקת הנאה) לרכב והולכי רגל לטובת מגרש "א2".

15. הריסה:

- (1) מבנים המיועדים להריסה צבועים בצהוב.
- (2) יסומנו באדום מקווקוו מבנים שלגביהם יוצא היתר.

16. תנאים להיתר בניה:

כתנאי למתן היתר בניה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח לכל תחום התכנית על רקע מפת מצבית טופוגרפית הכוללת הנחיות בנושאים הבאים:

- (1) מפלסים וגיאומטריה של מערכת הדרכים והחניה.
- (2) מפלסי מגרשים (0.00): במגרש ב', בו יש יותר מנגישות אחת ובמפלסים שונים, יוגדר המפלס הנמוך ביותר והגבוה ביותר לקומות שאינן מרתף.
- (3) פיתוח השטחים הפתוחים בין הבניינים תוך יצירת כיכרות ומרחבים מגוננים.
- (4) פרטי גדרות וקירות תומכים.
- (5) פתרונות לאצירת וסילוק אשפה.

17. היטל השבחה:

ייגבה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" כחוק.

היזמים מתחייבים לשפות את הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" על כל תביעות פיצויים שיוגשו לה עפ"י פרק ט' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. היזמים יחתמו על כתב שיפוי בנוסח שיומצא ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".

19. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים ממועד אישורה.

20. חתימות:

מגיש התכנית -

הצדפים בע"מ  
כפר דניאל  
ד.ג. מרכז 73125

כפר כלל כסף בע"מ

עורך התכנית -

רבקה בריקסטיין  
אדרכלית  
מ.ר. 22286

**כפר דניאל**  
**מושב שיתופי להתיישבות**

אין ענין החקלאית בע"מ

**בעל הזכות בקרקע -**

המועצה האזורית "חבל מודיעין" - ת"מ

14-04-2005

תאריך

**הבקשה נבדקה**  
**מועצה אזורית חבל מודיעין**

30/3/05

תאריך

חתימה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים" -