

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גז/מק/314/31א'

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

מחוז המרכז.

מרחב תכנון מקומי לודים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

ועדה מקומית לחים
אישור תכנית מס' גז/מק/314/31א'
הועדה המקומית התביטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 20070108
26-7-07
מנהל הועדה
יחידת כיון
הועדה

מחוז המרכז

תכנית מס' גז/מק/314/31/א'

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב משמר השבעה – אזור ההרחבה

1:1 שם התכנית

43.683 דונם

1:2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

1:3 מהדורות שלב

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה.

מספר מהדורה

30/07/2006

תאריך עדכון

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

1:4 סיווג התכנית סוג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. ועדה מקומית

סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לודים

657400 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
183200 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום אזור ההרחבה במושב משמר השבעה.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית עמק לוד.

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה ישוב שכונה

מושב משמר השבעה.
שכונת ההרחבה.
דרכים מס. 156, 201.
לי"ר. מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6797	מוסדר	חלק מהגוש	29, 28, 27	72, 70, 69, 37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר.	לי"ר.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
גז/ 21/314/	704, 700, 605, 39, 367-371, 350-366
גז/9/314, משי"מ 314	39, 37, 29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית מרחב תכנון מקומי "המרכז"

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גז/314/21	שינוי	גוברת וכפופה	5379	15/03/2005
גז/314/9	שינוי	גוברת וכפופה	2430	13/04/1978
משי"מ/314 (גז)	שינוי	גוברת וכפופה	4241	21/08/1994

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לי"ר	לי"ר

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לי"ר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לי"ר	לי"ר
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לי"ר	לי"ר

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מפורטת מס. גז/314/21 כדלקמן:

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)(1).

ב. שינוי בקוי בנין הקבועים בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי הפרוט הבא:

איחוד המגרשים לפי הפרוט:

מגרשים מס. 367-371 המיועדים לאזור מגורים "א"
מגרשים מס. 29 ו-37 המיועדים לשטח לבניני ציבור
מגרש מס. 605 המיועד לשצ"פ
מגרש מס. 700 המיועד לדרך משולבת
חלק מחלקות 69, 70, 72 המיועדות לדרך.

וחלוקתם לפי הפרוט:

מגרשים מס. 454-450 המיועדים לאזור מגורים "א"
מגרשים 801, 802 המיועדים לשטח לבניני ציבור
מגרש מס. 803 המיועד לשצ"פ
מגרש מס. 705 המיועד לדרך משולבת
מגרשים A, B, C ו-D המיועדים לדרך

וזאת ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע בתכנית.

2.2.2. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י המופיע בתשריט "מצב מוצע" המצורף ועפ"י טבלת זכויות בניה בסעיף 5.2 להלן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		43,683	שטח התכנית - דונם
		61	מגורים - מספר יח"ד
		13,420	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
			מגורים מיוחד - מספר יח"ד
			מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
		עפ"י גז/314 15-מש"מ	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
			מלונאות ונופש - מספר חדרים / יחידות אירוח
			מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	הוראה רלבנטית להכפפה		
		450-454 , 350-366	אזור מגורים א'
		802 , 801	שטח למבני ציבור
		,803 חלק מתאי שטח 350-366	שטח פרטי פתוח
		605	שטח ציבורי פתוח
		A, B, C, D	דרך
		705 , 704	רחוב משולב

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

תותר הקמת בתים חד משפחתיים או דו-משפחתיים ב-2 מגרשים צמודים, בני קומה אחת או שתיים למגורים.

4.1.2 הוראות

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

4.2 שטח למבני ציבור**4.2.1 שימושים**

בניני ציבור, מרכז חברתי, מסחר, הנהלת ביי"ס, גן ילדים, ספורט, נוי וכו'

4.2.2 הוראות

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

4.3 שטח פרטי פתוח**4.3.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

4.4 שטח ציבורי פתוח**4.4.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

4.5 דרכים**4.5.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

4.6 רחוב משולב**4.6.1 שימושים והוראות**

לפי טבלאת זכויות והוראות בניה, סעיף 5.2, מצב מוצע להלן.

5.2 מצב מוע

ק"י בנין (ג)	קדמו	צדדי	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	שטחי בנייה (מ"ר)		מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	מזחית	
							מזחית	מזחית												
לפי המסומן בתשריט	שטחי עיקריים	שטחי שירות	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט
0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2	0 או 3	0 או 2
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1
9.0 מ"ר (3)	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר	9.0 מ"ר
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר	1320.0 מ"ר
60 מ"ר (2)	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר	60 מ"ר
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר	4070.0 מ"ר
5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר	5830.0 מ"ר
45 מ"ר (2)	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר	45 מ"ר
140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר	140 מ"ר
220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר	220 מ"ר
20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316	24.316
801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801	801
803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803	803
350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366	350-366
454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450	454-450
802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802	802
0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980	0.980
805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805	805

הערות:

- הכניסה למרתף מתוך המבנה ניתן לרכז במרתף את שטחי השרות וזאת במקום קומות קרקע – פרט לחניה. במקרה של שטח שרות – לא יעלה גובה המרתף על 2.20 מ'.
ע"פ גז/314/9: השטח מיועד לכור ושרותי שטח ספרט, שבילים 10 מ'. כל בניה אסורה פרט הבניה המשרתת את השטח.
- שטחי השרות כוללים: מחסן, ממ"ד, חניה מקורה.
- גובה בנין מרבי ימוד ממפלס הכניסה הקובעת ועד למפלס רכס הגג.
- תותר בניה עם קיר משותף על שני מגרשים סמוכים, בהסכמה הדדית של בעלי המגרשים, וזאת על גבול מגרש אחד בלבד, (בית "דו-משפחתית").
- שטחי השרות יכללו שימושים כחוק ויחשבו כשטח שרות, היתרה – כשטח עיקרי.
- שטח המרתף יהיה כשטח קומות הקרקע מעליו. פני תקרת המרתף לא יעלה על 0.60 מ' מפני הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פתוח לאותו המגרש. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטארית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגראפית עדכנית.

6.2 חניה

6.2.1 מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 תשתיות

6.3.1 בשטח תכנית זו, תשתיות תהינה תת קרקעיות.

6.4 היטל השבחה

6.4.1 יגבה עפ"י חוק, ע"י הועדה המקומית.

6.5 הפקעות

6.5.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה כחוק.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הצבוריים תוך 15 שנים.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

