

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי - "לודים"
 מעצה אזורית עמק לוד
 כפר חב"ד

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 24.02.2008
 נתקבל
 תיק מס':

ס

תכנית מתאר מפורטת מס' גז/37/525

שינוי לתכנית מתאר מס' גז/12/525

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 15.07.2008
 נתקבל
 תיק מס':

מרכז כנסים כפר חב"ד

תכנית בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 37/525/08
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.4.08 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

- 21.02.02 - תאריך: ט' אדר תשס"ב
- 12.09.02 - עדכון: ו' תשרי תשס"ב
- 13.08.03 - עדכון: טו' מנחם אב תשס"ג
- 15.01.04 - עדכון: כא' טבת תשס"ד
- 14.03.04 - עדכון: כא' אדר תשס"ד
- 15.09.06 - עדכון: כב' אלול תשס"ו

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי – "לודים"
מועצה אזורית עמק לוד
כפר חב"ד

פרק 1: כללי

- 1.1 שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' גז/525/37 מרכז כנסים כפר חב"ד
- 1.2 מקום:** כפר חב"ד, מועצה אזורית עמק לוד
- 1.3 גושים וחלקות:** גוש : 6274
 ח' : 126
 ח"ח : 93
 מגרש חדש מס' 1
- 1.4 גבולות התכנית:** כמסומן בקו כחול כהה בתשריט.
- 1.5 שטח התכנית:** 13.140 דונם.
- 1.6 יוזם התכנית:** ועד כפר חב"ד, ת. ד. 30, כפר חב"ד, 72915
- 1.7 בעל הקרקע:** מדינת ישראל, באמצעות מנהל מקרקעי ישראל – מחוז המרכז.
 דרך פתח תקווה 88 תל אביב. טל. 03-5638383, פקס. 03-5620754
- 1.8 עורך התכנית:** אדר' מרדכי גורליק מ.ר. 10965
 נחלת הר חב"ד 149/2 קריית מלאכי. טל. 08-8582923, פקס. 08-8502614
 נייד 058-578058.
- 1.9 מסמכי התכנית:** א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
 ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: "התשריט")
 ג. נספחי בינוי מנחה, תנועה וחניה בק.מ. 1:500*
 ד. נספח אקוסטי
 מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 *נספח הבינוי יהיה מחייב מבחינת מגמת העיצוב (מבנה סביב הכיכר)
- 1.10 מטרת התכנית:** יצירת מסגרת תכנונית למגרש לבנייני ציבור באמצעות:
 א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח לבנייני ציבור.
 ב. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בשטח התכנית.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מס' גז / 525 / 12 במידה שלא שוננו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מס' גז / 525 / 12 יקבע האמור בתכנית זו.

1.12 הפקעה ורישום: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק יופקעו

על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסודי: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם. למסומן בתשריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

1.13 היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.**1.14 שלבי ביצוע:** ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.**פרק 2: האזורים****לוח מס' 1: רשימת האזורים, יעודיהם וסימנם בתשריט**

האזור	שטח בתשריט (מ"ר)	סימון בתשריט
שטח לבנייני ציבור	11.730	חום תחום במסגרת חומה
דרך מאושרת	1.410	חום בהיר
סה"כ	13.140	

2.1 הגדרות, תכליות ושימושים:**2.1.1 שטח לבנייני ציבור:**

לפי סעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה.

2.1.2 דרכים: דרך כמשמעותה בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.**פרק 3: זכויות והוראות בנייה****לוח מס' 2: זכויות והוראות בנייה**

זכויות בנייה												גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	ייעוד האזור
קווי בניין			גובה מרבי	מס' קומות מרבי	מספר מבנים במגרש (1)	סה"כ שטח בנייה מרבי (מ"ר)	שטח בנייה מעל מפלס הכניסה (מ"ר)		שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה (מ"ר)		שטח תכסית הקרקע (%)		
							שירות (2)	עיקרי	שירות (3)	עיקרי			
אחורי (3)	צדדי (3)	קדמי	15 מ'	3 קומות וקומה תת - קרקעית	1	4.800 מ"ר עיקרי ועוד 12.930 מ"ר שטחי שרות	11.730	-	1200	4800	50	1.500	שטח לבנייני ציבור

הערות לטבלת זכויות והוראות בנייה:

1. תותר בניית מספר בניינים במגרש. במידה ויבנה באותו מגרש יותר מבניין אחד, המרווחים בין הבניינים לא יפחתו מ- 10 מ', אלא אם כן המבנים מחוברים ביניהם בקומת הקרקע או בקומות העליונות.

2. שטח שירות מעל מפלס הכניסה תכלול: מבואות, מדרגות, מרחבים מוגנים, מחסנים, חדרי שירות, מכונות, מתקנים הנדסיים, חניות וכל תכלית אחרת המוגדר כשטח שירות בחוק התכנון והבנייה.

3. תותר בניית קומת המרתף בתנאים הבאים:

א. הקמת המרתף תותר בגבולות המגרש – קווי בנין עד 0 קדמי, צדדי ואחורי.

ב. גובה קומת המרתף לא יעלה על 4.0 מ'.

ג. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הגובלת במרתף.

ד. אין להתקין צנרת חשמל מתחת לגובה 2.25 מ' מדוד מפני רצפת הקומה.

חוק 4: שירותים כלליים**4.1 ניקוז ותיעול:**

4.1.1 פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו עפ"י חוק הניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח – 1958 על תיקוניו ותקנותיו.

4.1.2 תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי לחלול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית.

4.2 אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, איכותית מבחינה כימית ובקטריוλογית, בהתאם להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

4.3 שפכים:

כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים, לפי דרישת משרד הבריאות. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

4.4 פסולת ואשפה:

4.4.1 יובטחו דרכים לטיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

4.4.2 מיקום המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או רשות מוסמכת.

4.4.3 פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. בעת מתן היתר בנייה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה. מתן טופס 4 יותנה בהצגת קבלות בדבר פינוי פסולת בנין לאתר מאושר כנדרש בתקנות הקבועות בחוק.

4.5 תקשורת:

כל המבנים יחוברו לרשת הטלפונים באמצעות כבל תת – קרקעי. הרשת והתחברות למבנים יהיו תת – קרקעיים. הכל בהתאם לדרישות הועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".

4.6 חשמל:

4.6.1 הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות – בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.

4.6.2 אסור שיימצאו מתחת לקו מתח עליון או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: חצרות של גני ילדים, בתי ספר ומתקני משחק. קבועים, לילדים ומתקנים לנופש, ספורט ואירועים המכילים קהל רב. כמו כן תיאסר מבנים מאוכלסים, מבנה ציבור, מבני חינוך, בתי חולים ובתי הבראה, וכן מבנים המכילים חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם.

4.6.3 מותר שיימצאו מתחת למוליכי קו מתח עליון ו/או על עליון ובתחום סטייתם המרבית: מגרשי חניה, מחסנים פתוחים לאחסון חומרים עד גובה 3 מטר שאינם מהווים סכנה מבחינת דליקותם או התפוצצותם. מבנים בודדים קטנים, נמוכים בגובה עד 4 מטר, שאינם משמשים למגורים ונוכחות אנשים בהם דלילה כגון: סככות, חממות, משתלות, מבנים לחניית מכוניות, מבני שירותים, מבנים לציוד חשמלי, בתי קירור, פרדסים מטעים וגנים.

4.6.4 הבניה בקרבת קווי חשמל תעשה עפ"י תקנות חברת החשמל כדלקמן:
א. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של המבנה או המתקן:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 450 מ')	25.0 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח – על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידה ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן – מ- 3.0 מ' מקבלים של מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים של מתח נמוך עד 1.000 וולט.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת הנחיותיה.

ד. כל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים באזור חקלאי או שטח פתוח, יש לקבל הסכמת חברת החשמל לגבי קביעת המרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

פרק 5: עיצוב ארכיטקטוני**5.1 צורת הגג:**

- 5.1.1 הגג יהיה שטוח עם מעקה עד גובה לפי תקן.
 5.1.2 תותר חיפוי הגג ברעפים מכל סוג שהו לרבות רעפים חרס. רעפי בטון ורעפי פלדה.

5.2 חזיתות המבנים:

- 5.2.1 חומרי הגמר בחזיתות יהיו עמידים, קשיחים ואיכותיים באישור מהנדס הועדה לעת מתן היתר בניה.
 5.2.2 צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה.
 5.2.3 צבע החזיתות יהיה בגוונים של חול לסוגיו.
 5.2.4 חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים.

5.3 דודי שמש:

- דודי שמש וקולטי שמש ישולבו בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים. בכל מקרה, לא יבלטו הדודים והקולטים מקו הרכס של הבית וימוקמו בצורה מוצנעת.

5.4 חיבור למערכת תשתית:

- כל החיבורים למערכת מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת – קרקעיים, על פי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5.5 מתקנים משולבים בבניין:

- בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של המבנה ו/או מגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.

5.6 גדרות:

- 5.6.1 גדרות ושערים יעוצבו מחומרים בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר בניה.
 5.6.2 מפלסי הגדרות וגובהם ביחס למפלסי הפיתוח יפורטו בתכנית בקשה להיתר בניה.

5.7 עצים בוגרים:

- עצים בעלי ערך נופי מיוחד יוגדרו לשימור בתכנית בקשה להיתר בניה.

פרק 6: הנחיות למניעת מפגעים אקוסטיים.

- 6.1 כל האירועים במרכז הכנסים בליבוי מוסיקה יהיו בתוך אולמות עם כל הפתחים סגורים.
 6.2 לעת היתר יש להורות כי מיקום מערכות האורור יהיה במרחק מירבי מבתי מגורים ומבני ציבור אחרים בסביבה. יש לטפל במערכות האורור כך שלא יגרמו מטרדי רעש לתושבי האזור.
 6.3 לעת טופס אכלוס יש לדרוש כי תיערך בדיקה אקוסטית אשר תאשר כי מפלסי הרעש בתוך בתי מגורים הקרובים ביותר למרכז הכנסים היו:
 6.3.1 40dB (A) בימי חול בין השעות 22.00 – 23.00.
 6.3.2 לא יעלה מפלס הרעש אחרי השעה 23.00 על מפלס רעש הרקע במקום.
 6.3.3 לא יעלה מפלס הרעש במשך היום על 55dB (A) עד השעה 22.00 אם משך הרעש לא יעלה על 9 שעות.

פרק 7: תנאים להוצאת היתרי בניה**7.1 תכנית ביוב:**

לא יינתנו היתרי בנייה ללא התחברות למערכת ביוב חדשה.

7.2 פיתוח המגרש:

לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 100:1. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת. יבטח לפחות 30% תכסית פנויה לגינון בלבד – ללא חניה, מיסעות ושטחים מרוצפים.

7.3 תחבורה וחניה:

לא יינתן היתר בנייה ללא הצגת פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. חניה העלית תהיה חניה מגוננת – עץ אחד לכל 4 חניות. לא תותר חניה עלית מחוץ קווי הבניין על מנת להבטיח שוליים מגוננים.

פרק 8: הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- 8.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.
- 8.2 הגבלות בניה בגין גובה – התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה הנובעות מהמישור האופקי, על פי הוראות תמא/2/4. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מעליות/שרות, מעקות בטיחות, אנטנות, עמודי תאורה, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו +86 מ' ואין לחרוג ממנו.
- 8.3 תנאי למתן היתר בניה לבניין או למתקן הנדסי (מנוף/עגורן) מעל לגובה מוחלט של +71 מ' מעל פני הים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

חתימות:

נפר חביד מושב עובדי
של חסידי לבאוויטש
להתישבות הקלאית עוסית בע"מ

יוזם התכנית:

אין להחיל את חוקי המדינה על חסידי לבאוויטש ויוזם התכנית.
 חתימתו הינה כחתימתו של אדם אחר, אין בה משום הסכמה
 לממש את התכנית על-ידי ה'יוזם' או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא תסצה השטח ונתחש עמנו
 הסכם מתאים בנינו ואין חתמתו או באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל זכות מוסמכת, לפי כל
 הנהגה ועניין כל דיון.

כמעט הסר ספק מיוצרת בזה כי אם יעשה או יעשה על
 ידיו הסכם בנין השטח הנדון לפנינו אין בחתימתנו
 על התכנית חברה או חתימה של יוזם התכנית באמונה ואין
 יתירה על זכותנו לבטל את כל הסכם כזה או כל זכות מאתנו
 על פני זכויות כלשהן של אדם אחר. כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכה דשכנו באשר היא תהיה לנו, שכן
 התומתנו ניתנת אך ורק מניסיון מוט תכנונית,
 והיא תקפה ל-30 הודשים מתאריך החתימה.
 מינהל מקרקעי ישראל
 ת"ד 10000

תאריך: 19-02-2008

ד"ר אמרדי
אדויל המחוקק

בעל הקרקע:

מ. גורליק
מנריכל בנין
רשית מט 10765

עורך התכנית:

הועדה המחוזית:

הועדה המקומית

הנהל מקרקעי
למכרן וביח
שפס לנד