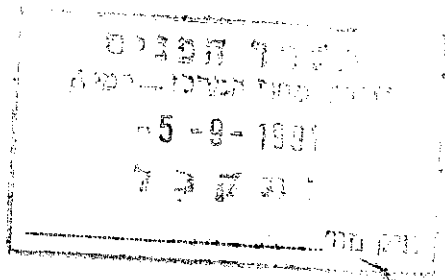


שירות

שורהסתקנון 1.



מחוז המרכז

הוועדה לבניה למגורים.
חוק הליכי התכנון - הוראת השעה תש"ן 1990.

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/69/9
שינוי לת.מ. גז/69/6 ומתאר גז/69

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.

התוכנית נכנסה לתוקף ביום 10.10.91.



מירון חומש
סגן מנהל המחוז

אלול תשנ"א

15.8.91

מחוז המרכז

מירון חומש
שאו מנהל המחוז

מרחב תכנון מקומי "לודים"

תכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69

שינוי לת.מ. גז/6/69 ומתאר גז/69

15.8.91

מקום : ש ו ה ם

מועצה אזורית : מודיעים.

נפה : רמלה.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא " תכנית שינוי מתאר גז/במ/9/69 "

2. מסמכי התכנית : התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנ"מ 1:2500, מלווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

3. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית : כ- 3.240 דונם.

5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט

6. נושאים : א. 4124 - חלקות 1 - 184. בשלמות.
4129 - חלקות 1 - 105. בשלמות.
4130 - בשלמות.
4131 - בשלמות.
4615 - חלקות 1 - 74. בשלמות.

ב. 4122 - חלקות - 54-44 ; 61-56 ; 109-71 ; 119-114 .
ח"ח - 11-9 ; 33-28 ; 55 ; 70-62 ; 112 .
4123 - חלקות - 34-30, 25-20, 15, 14 .
ח"ח - 176, 40-35, 29-26, 19-16, 13, 12, 9, 8 .
4125 - חלקות - 97-80 ; 78 ; 60 ; 58-56 ; 44-26 ; 19-11 .
ח"ח - 61 ; 59 ; 55-53 ; 45 ; 25 ; 23-20 ; 10-8 .
207 ; 79 ; 77 ; 75 .
4126 - חלקות - 148 ; 147 ; 145-95 ; 91 ; 72-44 ; 5-1 .
152-150 .
ח"ח - 149 ; 146 ; 94-92 ; 90-73 ; 43 ; 41 ; 8-6 .
4127 - חלקות - 118-14 ; 12 ; 9 ; 7 .
ח"ח - 13 ; 11 ; 10 ; 8 ; 6 ; 5 ; 3 .
4128 - חלקות - 133-46 ; 43 ; 42 ; 40-1 .
ח"ח - 45 ; 44 ; 41 .
4490 - ח"ח - 119 ; 113-109 ; 62-58 ; 43 .
4613 - חלקות - 74 .
ח"ח - 73-71 ; 65 ; 64 ; 55 .

מירוץ חומש
 סגן מנהל הסניף
 מ.א. מודיעים

- 4614 - חלקות - 96-80, 77-65, 57-32 - ח"ח - 60-58; 31, 30, 26, 23-2
- 4616 - חלקות - 55-44; 42; 41; 13-1 - ח"ח - 51-59; 61-58; 63, 62; 57, 56; 43; 40; 39
- 4618 - חלקות - 41; 21-1 - ח"ח - 50; 49; 42; 40-36; 24-22
- 4798 - ח"ח - 25; 16-20; 10-12
- 4797 - חלקות - 14-8; 6-1 - ח"ח - 50; 49; 47-26; 24; 23; 14-8; 6-1
- ח"ח - 89; 58; 55-53
- ח"ח - 56; 25; 15; 7

זיוזום / המבצע : מ.א. מודיעים וחברת מבני תעשייה בע"מ.

על הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

מטרות : ארכי"ר אבה"ס - מתכנן ערים רח' כצללון 29, רמה"ש. טל' 03-5492417

מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד מחקלאי ליעדים הכלולים בתשריט לצרכי מגורים צמודי קרקע ובניה רוויה, לחניה, למרכז מסחרי ואזורי, מסחר, ספורט, כפר נופש ונאת לאחר הפרשת שטחים לצרכי ציבור כגון: דרכים, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח וכו' לפי ההגדרות בחוק.

ב. להתאים את החלוקה הקיימת בלבד בתכנית המאושרת גז 6/ 69 (עקב החלוקה האנליטית באזור המגורים ונאת ללא כל שינוי בשאר הוראות התכנית הנ"ל).

ג. לבצע את החלוקה החדשה כמסומן בתשריט.

רשמי השטחים הציבוריים : השטחים בתכנית זו המקועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש מ.א. מודיעים.

מגורים א.חד-משפחתיים.

השטח הציבורי בתשריט ובצבע כתום יהיה אזור מגורים חד-משפחתיים. לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100, שכלול : את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן לאשפה, ניקוני מים גשמים, חניה, שבילים וכו'. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית לפי נספחי בינוי.

נספח בינוי : על סמך תכניות בינוי לביצוע וכן נספח בינוי למגורים באזור זה. הועדה המקומית רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיהן אינן סותרות את הוראות תכנית זו. נספח הבינוי יכלול 100 יחיד לפחות בשטח המשכיר.

13. מגורים דו-משפחתיים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקווקוו כתום יהווה איזור מגורים לבתים דו-משפחתיים.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100, שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה הקרקע הסופית, מתקן לאשפה נקוז מי- הגשמים, התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

14. מגורים "ב". (קוטג'ים טוריים).

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה איזור מגורים לבנינים טוריים, כאשר צפיפות לדיוור לא תעלה על 4 יחידות לדונם, מנימום של 250 מ"ר מגרש לכל יחידת דיוור.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מי הגשמים, מיקום הצמחיה. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

15. מגורים "ב-1". (מבנים מדורגים).

השטח הצבוע בצבע כחול עם קווים כחולים מהווה איזור לבניה מדורגת כאשר צפיפות לדיוור לא תעלה על 7 יחידות לדונם. תוגש תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מי גשם, מיקום הצמחיה. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

16. מגורים "ג". (בניה רוויה).

השטח הצבוע בצהוב יהווה איזור מגורים לבניה רוויה של 3 קומות (לא תותר קומת עמודים) כאשר הצפיפות לא תעלה על 8 יח"ד לדונם. תוגש תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 14 לעיל.

לכל בקשה להיתר בניה יצורף תשריט בק.מ. 1:100 שיכלול: את תכנית פיתוח השטח, פרטים של חומרי בנין, ציון גובה פני הקרקע הסופיים, מתקן אשפה, שבילים, ניקוז מי גשם, מיקום צמחיה. התכנית הנ"ל תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

נספח בינוי: ראה סעיף 12 לעיל.

17. שטח למגורים מיוחד.

מירון חומש
סגן מנהל המזון

השטח הצבוע התשריט כתום מותחם בכתום כהה, יהיה מיועד למגורים מיוחד, לדוגמה: בית אבות או דירות לקשישים או נכים.

לא תותר בנייה אלא על סמך נספחי הבינוי בסעיף 12 לעיל באישור הוועדה המקומית.

18. שטח לבנינה ציבור.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחמים בחום כהה, יהיו שטחים להקמת בניני ציבור. השימוש בכל מגרש יהיה כמסומן בתשריט, למרות זאת תהיה אפשרות להחלפה או לשנוי השימושים ביניהם עם אישור הוועדה המקומית.

לא תורשה כל בנייה בשטחים לבניני ציבור אלא בהתאם לתכניות פיתוח ונספחי בינוי לפי סעיף 12 לעיל באישור הוועדה המקומית.

19. שטח ציבורי פתוח.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מהווה שטח ציבורי פתוח. שבו תותר הקמת ככר, פארקים, מגרשי משחקים וספורט, מעברים, שבילים, מסלולי אופניים, מקלטים משותפים למס' יחיד בסביבה (באישור הג"א), מתקנים הנדסיים ומתקנים עבור חב' חשמל או טלפונים. כמו כן מסומן בתשריט תוואי דרכים עתידיות לצרכי חיבור הישוב לברקת, לכביש מס' 444 (חדש) ולכביש 465.

הבניה מותרת לפי נספחי הבינוי באישור הוועדה המקומית לפי סעיף 12.

20. מרכז מסחרי ואזרחי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים חום וצהוב, יהווה אזור של בנינה מסחר, משרדים ובניני ציבור.

תותר בניה של מגורים ב-3 קומות (לפי הזכירות במגורים "ג" - בניה רוויה) מעל למרכז המסחרי ואזרחי הראשי בלבד במגרש 5202.

הכל על סמך נספחי הבינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית. * חדרי מכוניות, מקלטים, מבני עזר, קומות טכניות, חניונים תת-קרקעיים וקומת הגלריות (עד 40% משטח מסחרי) לא ימנו במנין הקומות.

מסמכותה של הוועדה המקומית יהיה לקבוע את שעות הפעילות לשימוש מסוים. ההוראות למניעת מפגעים סביבתיים בהתאם להוראות סעיף 44 להלן בנושא איכות הסביבה.

21. מסחר שכונתי.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח למסחר שכונתי. יותר להקים בנין של כ- 50 מ"ר שטח רצפות בלבד.

הבניה תותר רק בהתאם לנספחי הבינוי ופיתוח באישור המקומית.

מידון חומש
סג ענהל המחוז

חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים אלו על-פי תנאים אלו, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון, וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים המעונים היתר) תשכ"ז 1967.

27. איסור בניה על עמודים.

לא תותר הקמת בנין על עמודים, וכל המסדים בכל בנין יהיו סגורים.

28. מתקנים על גגות.

28.1 הגגות של מבני המגורים לסוגיהם יהיו משופעים וגומרים ברצפי חרס או בציפוי מתכתי עמיד בתנאי חוץ (לא קורוזיבי).

28.2 לא תותר הקמת כל מתקן על גגו של כל בנין פרט לקולטי שמש.

28.3 כל קולט שמש שיוקם על כל גג בנין ישולב בגיאומטריה של תכנון הגג.

כל מיכל מים שיוקם על הגג יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה (אם הגג הוא שטוח - במבני ציבור) והלהיות חלק אורגני של הבנין או להיבנות בתוך חלל הגג אם הגג הוא משופע.

כל ההוראות לפי נספחי הבינוי באישור המקומית.

29. בניני עזר.

מותר הקמת בניני או מתקני עזר (מחסן, חדר כביסה, מקלט, חניה, מקורה וכו') אך ורק בתוך קווי הבנין. שטח הבנינים או מתקני עזר לא יעלה על 45 מ"ר בסה"כ. למרות האמור לעיל תותר הקמת חניה מוקרה בחזית המגרש הפונה לרחוב בק.ב. 0. הכל לפי נספחי הבינוי באישור המקומית.

מרתף : תותר בנית מרתף בהיקף קרקע וכל מבני העזר יהיו במרתף (למעט חניה וחי' כביסה).

30. חשמל - מתח גבוה ותחנות טרנספורמציה.

תותר העברת קווי מתח גבוה עליים אך ורק בשדרה המרכזית, קווי החלוקה וכל ההסתעפויות לשכונות יהיו תת-קרקעיות. תחנות טרנספורמציה תמוקמה בשצ"פ ותהיינה לפי אישורי חח"י.

31. רשתות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות. לא תותר הצבתן של אנטנות טלביזיה פרטיות, כולל "צלחות" לקליטת לווינים. אנטנות שכונתיות תמוקמה לפי תכנית התשתיות.

מירוץ חורף
טו מנהל התחנה

32. מקלטים .

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה מגורים, או למטרה ציבורית, אלא אם יותקן בו מקלט כדין ובהתאם לתקנים המקובלים.

תותר הקמת מקלט משותף למס' יחידות דיור בשטח ציבורי פתוח סמוך לאתר. בתנאי אישור תכנית בינוי לאותו שטח ציבורי פתוח בהסכמת הרשות המקומית ומוסדות הג"א.

33. חניה .

לא יינתן היתר בניה לכל מבנה, רק אם תתוכנן חניה בתחום המגרש. החניה עפ"י תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 ולפי נספחי הבנוי.

34. תנאים להוצאת היתרי בניה.

הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה ב- :
א. נספח בינוי: על סמך תכנית בינוי לביצוע וכן נספחי בינוי למגרשים בתחום התכנית לכל אזור. הועדה רשאית לאשר את נספחי הבינוי ובתנאי שהוראותיהן אינן סותרות את הוראות תכנית זו.
נספחי הבינוי יכללו את כל המגרשים בכל מתחם ומתחם או עד למינימום של 100 יחיד"ד בשטח המשכר.

ב. תכנית פיתוח :

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס הועדה אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח תכלול : גישות, שטח חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, ציון חמרי הגמר בחזיתות, תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית בק.מ 1:100 .

ג. שרימור ושיקום הנוף :

יוצג תיאור ופירוט של סוגי העבודות ושלבי הביצוע לרבות עבודות עפר, מילוי, פילוס קרקע, נטיעות, הכל בהתאם לגבהים מתוכננים להכשרת השטח ליעודו ולהשתלבותו בטופוגרפיה ובנוף האזור, לרבות התייחסות לשיקום המחצבות הקיימות בתחום התכנית ולפי המתמים.

ד. חנות ועיצוב ארכיטקטוני :

עקרונות והוראות לעיצוב הרחוב (השטחים הציבוריים וחנות המגרשים) כולל דגמים מוצעים של חומרי בניה וגימור, גדרות, מדרכות ותחנות הסעה, מתקני רחוב, שילוט ותאורה, הכל תוך שמירה על הנוף באזור והשתלבות בו לרבות התייחסות לכושר עמידות ואחזקה נאותה.

ה. חמרי גמר הבניינים :

הישוב שוהם יהיה "עיר לבנה". המטרה בהנחיות אלה היא להשיג מגוון הומוגני של חומרי בנין שיקנה לישוב בכללותו הופעה בגווני הלבן עד לבן שבור.
ההעדפה היא לחומרים בעלי קיום ארוך המאפשרים מינימום תחזוקה כגון : מרח חלק בגמר אקרילי, אריחי קרמיקה או פסיפס, כל אלה בגווניים המתאורים לעיל.
לא יותר גמר חזיתות בניינים שלמים מזכוכית ומראות.

הוראות ופרטי חמרי הגמר בחזיתות לפי נספחי הבינוי באישור הועדה המקומית.

ו. ארשור תכנית בינוי:

(ע"ר המקומית) על כל מגרש הכוללת העמדת המבנים, מיקום ומפלס הכניסה לבנינים והמתקנים, גובהם, המרווחים בין הבנינים ובין הבנינים וכולל המגרש.

סילוק חומש
למנו מנהל המחוז

35. תשריט חלוקה

- א. תותר הגשת תשריטי חלוקה חלקיים הנגזרים מתוך התכנית הכוללת.
- ב. תותר סטייה פנימי של עד 10% בהגדרת שטחי המגרשים וצורתם הנדסית (במידה והתעורר צורך הנדסי).
- ג. הסטייה המקסימלית המותרת בגבול התכנית (הקו הכחול) תהיה לפי תקנה 65 לתקנות המדידה.

36. ניקוז ותיעול:

ע"ר תעלות פתוחות לצידר הדרכים, שבילים, ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז.

37. ביוב

- א. לא יורשו קידוחי ספיגה.
- ב. סילוק הביוב יבוצע באופן מרוכז עד למאגר נשר של איגוד ערים לביוב לוד-רמלה.
- ג. ניתן לקבוע מעברים לקור ביוב (משותפים למספר מגרשים) בתחום המגרשים ובתנאי שהתוואי יהיה מחוץ קווי הבנין של המגרשים.
- ד. כל מגרש יחובר למערכת הביוב המרכזית למתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- ה. לא יותר אכלוס טרם השלמת הביצוע של חיבור המערכת אל המתקן האזורי.

38. אספנת מים

תבוצע ממתקן חב' מקורות באזור מושב ברקת ולפי אישור משרד הבריאות.

39. שלב בריצוע

- א. שלב בריצוע של התכנית מסומנים בתשריט באות א', ב' וכו' עם קו אדום מרוסק כסימון הגבול בין השלבים.
 - ב. תחילת בריצוע התכנית תוך שנתיים מקבלת האישור לתחילת בריצוע התכנית תחשבנה העבודות הבאות:
 1. בריצוע העבודות התשתית לשלב א'.
 2. בריצוע שלדים של 30% של מבני המגורים לנ"ל.
 3. בריצוע של החלק היחסי של מבני הציבור של שלב א'.
 - ג. במבני הדרום-מזרחי לא יוצאו היתרי בניה ולא יבוצע כל פיתוח עד לסלילת הקטע החדש של כביש 444 בתוואי החדש וזאת במקום הקטע הישן שמבוטל בתשריט. המבני מסומן ב-"מד" ומוקף בקו ירוק מרוסק בתשריט.

לגן המגן...
-10-

מירון חזק
קמו מנהל המחקר

ד. תחבורה- הגשת תכניות תחבורתיות לכרישים ההקפדה
שבתכנית הארצית מול בית-באללה, ככרש-ברקת-
והאלטרנטיבה של כרש-444 עם ביצוע החיבורים
סילוק האשפה לאתר האשפה האזורי הקיים-וימוסדה-בפתוח-כ"מ
זהות המימון-
ניתוח אר"מ ביקורת משט הישגית.

40. אשפה.

מכונת מקרקעי ישראל

41. בית עלמין.

בית העלמין האזורי הקיים ליד-מושב-חדיד רשרת גם-את-העיר
לתקופה של עד 5 שנים לאחר תחילת האיכלוס או עד להקמת בית
עלמין חדש ליד מושב ברקת- לפי המוקדם יותר.

42. פיתוח.

הפיתוח יהיה מרוכז ע"פ מבננים ע"מ שניתן יהיה לבצע את
הפיתוח למבני הציבור הדרושים לשרת את אותם המבננים באופן
יחסי למספר יח"ד שיבנו.

43. הגשת התכנית.

לפני מתן תוקף תוגש תכנית ערוכה על רקע מפת מודד מוסמך
עם לוח הקצאות ע"מ לאפשר אישור חלוקת הקרקע התואמת ת.ב.ע.
יו תוך ביטול החלקות הישנות.

44. הוראות בנושא איכות הסביבה.

כולל תנאים להיתר בניה ולאכלוס מבנים בהתאם למפורט להלן :

44.1 שימושים מותרים. בתחום התכנית יותרו השימושים
המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות
המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני
איכות הסביבה.

מפגע סביבתי. מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים
לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים
ותחתיים), או העלולים לחרוג מין ההוראות של דיני איכות
הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף
או להוות מפגע חזותי.
הגדרת מצב במפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י
המשרד לאיכות הסביבה.

44.2 הוראות כלליות. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד
בתנאים הבאים:

ניקוז וטיעול. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום
הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום
קרקע, מים עיליים ותחתיים.

- 1. שפכים. באמצעות מערכות ברוב מרכזית שהובטח חיבורה
וקליטתה במתקן אזורי לטיפול שפכים.
 - 2. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות
בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים
מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז
הטבעיות ו/או אל מי התהום.

מילון חומש
מנהל המבחן

היתר בניה. יונתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למסגרת הטיפול בשפכים כנ"ל. אכלוס מבני מגורים, מוסדות ציבוריים או מסחר מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

פסולת. 1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יומצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אנורכי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתח מנסדב ובהתאם לכל דין.

2. איכלוס מבני מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אנורכי לסילוק פסולת המוסדר כדין.

3. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

4. באזור מסחרי יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.

רעש. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אוויר. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות.

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

45. בטיחות טיסה.

- 45.1. יש לקבל אישור מינהל התעופה האזרחית לפני מתן היתר בניה למבנים במגרשים הבאים:
 - א. השטח הציבורי שבין כביש מס' 25 למגרש 960.
 - ב. מגרש 960.
 - ג. שטח ציבורי למגדל מים ומוזיאון בגוש 4615 מס' 5315.
 - ד. שטח ציבורי לבי"ס יסודי ומועדון תרבות משני צידי דרך מס' 21.

45.2. הפעלת מנופים/ עגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 20 מ', מעל לפני הקרקע מחייבת הודעה 48 שעות מראש למינהל התעופה האזרחית - ולמנהל ש.ת. בן-גוריון.

45.3. לא יונתן היתר בניה להקמת מגדלים ותרנים בתחום התכנית אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

46. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות בנושאים של חלוקה ואחוזי בניה. (ראה טבלה בהמשך).

טבלת סיכום זכויות בניה

טבלה 1- שורהסתקנון 1.

יחיד קרקע	סה"כ מגרשים	מקסימום מס' יח"ד למגרש	גודל מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימ' לכל יח"ד	קומות	קניין	צדדי	במ"ר אחורי
מגורים א' חד-משפחתיים	סה"כ 458 מ-1 עד מס' 101 143 עד 168 170 עד 232 234 עד 297 444 עד 459 538 עד 558 958 עד 964 1001 עד 1160	1	450 מ"ר	110 מ"ר בכל קומה 220 מ"ר בשני קומות	2	2	5	3
מגורים 17-משפחתיים	סה"כ 499 מס' 593,594 מ-2001 עד 2497	2	700 מ"ר	100 מ"ר בכל קומה 200 מ"ר בשני קומות	2	2	5	3
מגורים ב' קוטג'ים ספוריים	סה"כ 8 מס' 601 מ-3007 עד 3007	עד 4 יח"ד/ד'	-	80 מ"ר בכל קומה 160 מ"ר בשני קומות	2	2	5	3
מגורים ב-1 סדורגים	סה"כ 61 מ-3501 עד 3561	10	1500 מ"ר	35% מ"ר בכל קומה 70% מ"ר בשני קומות	2	2	5	3
מגורים ג' בניה רוויה	סה"כ 31 מ-4001 עד 4031	עד 8 יח"ד/ד'	-	35% בכל קומה	3	3	5	3.5
מגורים מיוחד	סה"כ 3 950,951,5001	לפי תכנית בינוי באישור המקומית	לפי תכנית בינוי באישור המקומית	16500 מ"ר בסה"כ 6500 מ"ר בסה"כ 5500 מ"ר בסה"כ	5 3 3	5 5 5	5 5 5	5 5 5
מרכז ספורט	סה"כ 2 960, 5101	לפי תכנית בינוי באישור המקומית	לפי תכנית בינוי באישור המקומית	25000 מ"ר 57400 מ"ר	5101 960	5101 960	5101 960	5101 960
ששת ציבורי פתוח								
מרכז אדריכל ומסחרי	סה"כ 3 970,5201,5202	לפי תכנית בינוי באישור המקומית	לפי תכנית בינוי באישור המקומית	4000 מ"ר בסה"כ 8800 מ"ר בסה"כ 1200 מ"ר בסה"כ	2 2 2	2 2 2	10 10 5	5 5 5
בנינו ציבור	סה"כ 26 מ-5326 עד 5301	-	-	-	-	-	-	-
משרדים	סה"כ 2 980, 5401	-	-	2500 מ"ר בסה"כ 1500 מ"ר בסה"כ	3 3	3 3	5 5	5 5
מסחרי שכונתי	סה"כ 4 מ-5503 עד 5501, 990	-	-	100 מ"ר לכל מגרש	1	1	5	3
מרכז מחבורה	1 מס' 5601	-	-	3500 מ"ר	1	1	5	5

הערות: ראה הערות להלן.

ט ב ל ת ש ט ח ל י ם

מילון דינאמי
על מנהל

השימוש	קיים גז/6/69	מוצע	סה"כ	% -1
מגורים מיוחד	18.1	8.5	26.6	0.82
מגורים חד- משפחתיים	143	79.45	222.45	6.87
מגורים דו- משפחתיים	1.6	369.65	371.25	11.46
קוטז'ים טורים	1.6	49.45	51.05	1.58
בתים מדורגים	-	91.5	91.5	2.82
בניה רוויה	-	213.5	213.5	6.59
מרכז ספורט	57.4	25	82.4	2.54
שטח ציבורי פתוח	81.9	1378.0	1459.9	45.06
דרכים ותחנות	94.7	402.0	496.7	15.33
מרכז אזורי ומסחרי	5.9	13.0	18.9	0.58
בניני ציבור	74.5	118.35	192.85	5.95
משרדים	3.0	4.5	7.5	0.23
מסחר שכונתי	0.4	1.5	1.9	0.06
מרכז-תחבורה	-	3.5	3.5	0.11
סה"כ	482.1	2757.9	3240.0	100%

הערה :

הטבלה לעיל כוללת שטחים למבני ציבור, אזור ספורט, מגורים מיוחד וכו' של מרכז האזורי מודיעים וכל השטחים של גז/6/69..