

23
12
18
285
300
3

י.מ.

מרחב תכנון מקומי לודים

תכנית - שינוי מתאר מס' גז / 13 / 1

שינוי לתכנית מפורטת גז/13. 1 - גז/29/4 (חלקי)

ה ת כ נ י ת

ה ו ר א ו ת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לודים
1-01-1985
נתקבל ע"י _____
לטפולו של _____
לתיק מס' _____

ה המקומית לתכנון ולבניה לודים
גז/13
המקומית החליטה כישיבה
17.10.82
ליץ לפני הועדה המחוזית
על אישור התוכניות.
יו"ר הועדה
אגודה
עדה
גב' - הדר "

דצמבר 1984

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכיה-1965
(ה"ב)
בנון מקומי
גז/13
זוית בישיבתה
החליטה לנתן חוק
יושב ראש הועדה

שם התכנית:

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר גז/13/1 שינוי לתכנית מפורטת גזר 13 ל"שוב חקלאי" גני - הדרי".

מיקום התכנית:

מחוז - המרכז

נ פ ה - רמלה

מרחב תכנון מקומי "לודים"

מועצה אזורית גזר.

גבולות ושטח התכנית:

א. גבולות התכנית: הם לפי המסומן בקו כחול על גבי התשריט. שטח התכנית כולל את חלקי הגושים 3708, 3709.

ב. שטח התכנית 290.30 דונם.

1. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית.

ב. תשריט "האזור החקלאי המיוחד" המיועד לחלקות כניה בק.מ. 1:1250.
ג. נספח החלקות החקלאיות המהוות חלק בלתי נפרד מהנחלות בק.מ. 1:10.000.

1.5 בעלי הקרקע:

ש ו נ י מ

1.6 יוזם התכנית : הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

1.7 עורך התכנית : לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב אחד העם 116 תל - אביב.

1.8 מטרת התכנית:

שמירת אופי חקלאי של הישוב. התאמת חלוקת מגרשי הבניה למיגבלות הנובעות מקביעת דרך אזורית בגבול הצפוני של התכנית.

1.9 משך ביצוע התכנית: 5 שנים לאחר מתן התוקף לתכנית.

1.10 חלוקת שטח הבניה:

הקרקע הכלולה בשטח התשריט, מחולק בהתאם למסומן בתשריט.

1.11 הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לרכות דרכים, שטחים ירוקים, שטחים לבנייני ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית. דרכים ארציות ואזוריות יירשמו ע"ש המדינה.

1 ופירושים:
מונחים בתכנית זו יהיה על פי התוספות השלישית ותקנות התכנון והבניה
להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970

ית אופיו החקלאי של הישוב:
להכניח שמירת אופיו החקלאי של הישוב, יוקצו 80% ממגרשי הבניה כלומר
חלקות מכלל 60 חלקות הבניה, למגורי חקלאים. חלקות אלו תוצמדנה לחלקת
בוד חקלאי בשטח מינימלי של 15 דונם. חלקת הבניה תיקרא חלקה "א" וחלקת
עיבוד החקלאי חלקה "ב". חלקה א' המוצמדת לחלקה ב' תיקרא "נחלה".
יותר ינתן רק למי שיוכיח כי בחזקתו קרקע חקלאית בשטח 15 דונם אותה
הוא מעבד.
חלקה ב הנ"ל, שטרם היחה בידי המבקש לבנות בשעה שהתכנית על נספח
תשריט השטחים החקלאיים אושרה, ככל שהיא כלולה בתחום הנספח(תשריט
השטחים החקלאיים) היא תקנה את הזכות להיתר בניה כנחלה ולאחר אישור
תכנית מפורטת לפי סעיף 3.11 של התכנית.

ק 2 - אזורי התכנית - תכליות ושימושים מותרים:

2. אזור מגורים חצי חקלאי - (מסומן בתשריט בצבע כתום מקווקו באלכסון בצבע ירוק).
אחת לבעל חלקה ויחידת דיור שניה לבן ממשיך. כנאמר בטבלת חלוקת האזורים
טבלה 4.1.
א. תותר הקמת מבני עזר הדרושים לצרכי העיבוד החקלאי, מוסך לרכב פרטי, מחסן
ציוד, כנאמר בטבלה חלוקת האזורים טבלה 4.1.
ב. מגבלות הבניה המפורטות בטבלה 4.1 מרחקי הבניה ממבני משק שונים יהיה
כמפורט בטבלה מס' 4.2.
אזור מגורים לבעלי מקצוע (מסומן בתשריט בצבע כתום).
א. תותר הקמת מבנה מגורים הכולל יחידת דיור אחת, ומבני עזר כגון: מוסך לרכב
פרטי, מחסן ציוד - לפי טבלה 4.1.
ב. מגבלות הבניה מפורטות בטבלה מס' 4.1.
מרחקי הבניה ממבני משק שונים יהיה כמפורט בטבלה מס' 4.2.

4...

... כחוק, אך בכל מקרה לא תעשה ...

בורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק).

2.3.1 השימושים המותרים
נטיעות וגינון, דרכים ושבילים, מתקני נופש, מתקני ספורט, בריכות שחיה
פתוחות, מקלטים ציבוריים ומתקני הנדסיים, פיתוח כל פעילות לרווחת הציבור
למעט הקמת מוסדות ציבור. תותר הקמת מבני עזר ושירותים לצורך קיום
הפעילויות והשימושים המתוארים לעיל. - כל זאת ע"פ חכנית בינוי באישור
הוועדה המחוזית.

2.3.2 היתרים ותנאים לבניה:
בשטחים ציבוריים פתוחים לא יינתנו היתרי בניה לשימושים המותרים אלא
לאחר אישור תכנית בינוי אדריכלית ע"י הוועדה המקומית, והוועדה המחוזית.

אזור חקלאי מוכרז (כמסומן בתשריט בקווקו אלכסוני ירוק).

2.4.1 באזור זה יותרו הפעילויות, כהתאם להוראות החוספת הראשונה של חוק
התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.4.2 היתרי בניה ושימוש:

הוועדה המקומית תקבל בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילות וכן
קווי הבנין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור
עצמו ולגבי אזורי שמושי קרקע סמוכים - ע"פ טבלה מס' 4.2

2 שטח לבנייני ציבור (כמסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה).

2.5.1 שימושים מותרים:

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לציבור, ע"פ תכנית בינוי שתאו:
ע"י הוועדה המקומית. - ע"פ טבלה 4.1

1. בנייני מינהל ומשרדים.
2. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
3. בניינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש, רווחה ומועדונים.
4. שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים.

2.5.2 מרווחים, קווי בנין גובה מבנים - ראה פירוט בטבלה מס' 4.1

2.5.3 עיצוב ארכיטקטוני -

הוועדה המקומית תתנה היתרי בניה לבניינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני
חיצוני אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

2 שטח לדרכים קיימות ומוצעות (כמסומן בתשריט בצבע חום או אדום).

2.6.1 רוחב וקווי בנין של דרכים

1. רוחבים של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשריט.

המרחק בין קו בנין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מבנים חקלאיים כמסומן בתשריט.

5. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט, תזקיקים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נסיעות, הכל באישור הוועדה המקומית.

2.6.2 הפקעת ורישום דרכים מקומיות

כל הקרקעות המשמשות לדרכים בתכנית זו יפקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לחוק האמור.

2.7 שטח מסחרי - (כמסומן בתשריט בצבע אפור)

באזור זה תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי, עבור חנויות ומחסנים למסחר קמעונאי, שירותים אישיים ועסקיים ומלאכת שירות - כמפורט בטבלה 4.1

2.8 שטח לשירותים הנדסיים - (מסומן בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה). ישמש להנחת צינור דלק בקרקע.

פרק 3 - מגבלות והוראות כלליות

3.1 היתרי בניה:

3.1.1 היתר הבניה בחלקה א' של הנחלה החקלאית המיועדת למגורים ושאינ לה הצמדה של מגרש חקלאי בתכנית זו, יינתן אך ורק לאחר אישור תכנית מפורטת שתצמיד חלקה חקלאית, כפי שמוגדרת בסעיף 1.12 בתכנית. ה"נחלה" כוללת חלקה א', שמותרת בה בניה למגורים בשטח 2 דונם, וחלקה ב' לעיבוד חקלאי בשטח של 15 דונם, אשר תוצמד לחלקת הבניה.

3.1.2 היתרי בניה במגרשי בניה השייכים לבעלי המקצועות הנלווים, יינתנו עד כמות מירבית של 20% מכלל מגרשי הבניה בישוב. ככל שלב ושלב של ביצוע ההכנית, לא יעלה מספר בעלי המקצוע על 20% מכלל המגרשים. ז"א על כל 4 נחלות ניתן להוציא היתר למגרש אחד לבעלי מקצוע. לאחר שיינתן תוקף ל-4 נחלות יותר, ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות לבעלי מגרשים באופן שישמר היחס לעיל.

3.1.3 הקמת מבנה לבן ממשיך: פירושו - הקמת מבנה עכור בן, בת, ממשיכים, כפי שיקבעו ע"י בעל ה"נחלה".

3.1.4 א. בכל בקשה להיתר בניה להקמת או תוספת מגורים, יסומן בתשריט המגרש, המיקום המשוער לבמנה מגורים לממשיך.

ב. למבני עזר ומשק: בכל בקשה יסומן בתשריט המגרש, המיקום המשוער לבמני עזר ומבני משק חקלאיים.



באזור המיועד למגורים, כמגרש חקלאי או כמגרש לבעלי מקצוע, המרחק מחזית
המגרש עד לקו האחורי של מכנה המגורים לא יעלה על 45 מ', כמסומן בקו
מרוסק בתשריט.

3.1.6

- א. בהסכמת שני בעלי המגרשים, תותר הקמת מכנה דו משפחתי עם קיר משותף
על שני מגרשי בניה צמודים. במקרה זו תוגש תכנית ארכיטקטונית מלאה
לשני חלקי המכנה ויותר קו בנין צדדי - 0 מ' בגבול המגרשים המשותף.
ב. קו בנין צדדי 0 מ' למבני עזר, סככות חניה בגבול
משותף בין שני מגרשים כאשר בו נמצאת הכניסה המשותפת.
ג. קו בנין צדדי 3 מ' למבני עזר בגבולות האחרים של המגרש.

3.2 נסיעות עצים ושימורים:

הוועדה רשאית להודות בועדה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות בשטח התכנית
לנטוע עצים. שיחים או גדר לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו
ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי

מס'	בתי מגורים	מגבול דרך	מגבול דרך שרום ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה	בין השלוחות
1.	לולים ומטילות	20	5	6	12	300
2.	לולים ועופות על רפד	40	5	6	12	300
3.	לולי פרגיות והודים	40	5	6	12	300
4.	לולי הודים לפיטום	40	5	6	12	300
5.	לולי רביה וטיפוח	40	5	6	12	500
6.	לולי הסגר	40	5	6	12	500
7.	מדגרות	40	5	6	12	300
8.	לולים לאוזים	40	5	6	12	300
9.	בתי אימון לעופות	20	5	3	4.5	
10.	מבנה, או מככת רפת	20	5	3	4	
11.	מבנים לצאן	30	5	3	4	
12.	אורווה	20	5	5		
13.	מכון רדייה	15	5			8 - 12
14.	בתח צמחיה פרחים וירקות	20	5		4 - 6	8 - 12
15.	בתי צמחיה בחוממים באויר	50	5		2	4
16.	בתי רשת צל	20			3	
17.	בתי גידול לפטריות	20	5			

ק במטרים)

ממטע פרי או דרך	ממבני צמחיה הממות	ממבני משק אחרים רפת, דיר	מלולי רביה	לולי גר דרגות
10	12	12	300	500
20	30	12	300	500
30	40		300	500
30	40	12	300	500
30	40		300	500
30	40		300	500
10	10		300	500
10	12	12	300	500
10	12	12	300	500
3			300	500
3	12	4	300	500
3	12	4	100	100
	12	12		
5-8	8-12	8-12	40	40
5-8	8-12	8-12	40	40
5-8	4-6	4-6	40	40
3	10	10		



תזורים טבלה מס. 4.1

חלוקה לאזורים ומגבלות חק במגרי

סיומו בתשריט	מספרי המגרשים נכון ליום 1.6.82	גודל מגרש מינימלי במ"ר	רוחב מינימלי של חזית מגרש	שטח כנייה במ"ר ומידת העלוי	מספר יחידות דיור במגרש	גובה ב
מקווקו ירוק		כמשורטט בתשריט	---	בכנייה מצורפת אסורה.	---	7 מ' מ הטבעי במכנה.
כתום מקווקו ירוק	גוש 3708 חלקות: 91, 90, 93, 103, 104, 106, 123. גוש 3709 חלקות: 100, 101, 102, 111, 112, 113, 124, 126, 131, 142, 143, 163, 167, 169.	כמשורטט בתשריט	18 מ'	200 מ"ר לבנין קומת ליחידות אחת. 220 מ"ר לקוטז' עבור דיור אחת. סה"כ שטח היחידה לא יעלה על 30	2	הגובה יהיה 7 הגבוהה הקרקע או בכנ הגובה על 9 נ הגובה של גג במקרה
כתום	גוש 3708 חלקות: 96, 98, 122 גוש 3709 חלקות: 129, 134, 135	כמשורטט בתשריט	18 מ'	200 מ"ר לבנין 1 (אחת) בכנ קומת או בכנין קוט	1	כ כ כמו ע
אזורים מותחם חום כהה		כמשורטט בתשריט		כנין שטח		כ כ כמפור מבני
אפור				כנין שטח		כמפור
ירוק		כמשורטט בתשריט		5 %		4 מ' הטבעי ב מ

קומת רשאית להגביל מיקום ושימוש למבני משק הקלאיים בכל מקום בו לדעת המועצות
דבר, קיים חשש למטרד סביבתי, או מפגע כלפי שימוש במגרש השכן. ובהתאם לטבלה מצורפת מס. 2
מינימלי יהיה כתחום סטית מדירה כלומר עד $\pm 3\%$, משטח המגרש המינימלי בטבלה.
גרש הוא כמופיע בתשריט, ולא למטה מזה.
ועדה המקומית לחת הכללות כחוק. אך ברירה לא תעלה תביעה לתיקון.

מרווחים כין ט ב נ י ס	ה ע ר ר ת
3	עבור חקלאי: חממות ומחסנים לאחסון כלי עבודה והמרים חקלאיים. לא תורשה תעשיה חקלאית. המרווחים בין המכנים לפי הנחיות משרד החקלאות המפורטות בטבחה מס. 2.
5 או 0	להקמת מגורים: ראה הגבלות והוראות כלליות סעיף 5.2 תוהר בניות קוטג' כייחידת דיור עם מדרגות פנימיות. בבניית שני מבני מגורים בחלקה, יישמר קו בנין של 5 מ' או 0 ביניהם. מבני משק חקלאיים לא לבעלי חיים.
5	מבני משק חקלאיים לא לבעלי חיים.
5 או 0	מרווח בין מבנים בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
5 או 0	בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית והמחוזית.