

31/01

20692

משרד הפנים
מנהל
10-01-1991
נתקבל

משרד הפנים
מנהל
24-09-1990
נתקבל

משרד הפנים
מנהל
24-02-1991
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
תכנית מפורטת מס' 7/34/84
אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 215
מיום 12/7/84
החליטה להמליץ על
אישורה לפני הועדה המחוזית
כהגדרת הועדה

מחוז המרכז

תכנית תכנון מקומי "לודים"
תכנית מפורטת מס' 7/34/84

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס' 7/34/84
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.7.88 להפקיד זוג התכניות
ליד הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 7/34/84
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.5.90 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

כית - ערויאל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים"
תכנית מפורטת מס' 7/34/84
אשר הועדה המקומית בשיבתה מס' 215
מיום 1.7.84 החליטה להמליץ על
אישורה לפני הועדה המחוזית
כהגדרת הועדה

מינהל מקרקעי ישראל
הלשכה הראשית
08-11-1988
מפני ומדינות

חתימת בעל הקרקע:
חתימת המגיש היוזם:
חתימת המתכנן :

13-01-1991
נתקבל על ידי
לשכתו של
מס'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 7/34/84
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.7.88 לאשר זוג התכניות
ליד הועדה המחוזית

מחוז המרכז
נתקבל על ידי
לשכתו של
כותב ע"י

1. מועצה אזורית : ג. ז. ר
2. מחוז : המרכז
3. נפה : רמלה
4. מקום : בית עוזיאל
5. גושים בשלמות : 4426
6. גושים בחלקים : 4079, 4085-4089, 4422-4425, 4427
7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט
8. שטח התכנית : 2,948 דונם
9. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו בקנ"מ 1:10,000 מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכך גם התכניות המצביות בקנ"מ 1:2,500 המשמשות נספח לתכנית המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
11. המגיש היוזם : מינהל מקרקעי ישראל
12. המתכנן : מינהל מקרקעי ישראל
13. הגדרות :

"נחלה" - יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו.

"ישוב" - כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ח - 1956.

"מושב" - כמוגדר בצו אגודות שתופיות "חברות" ק"ת 2977, 3253, 2477, 4051.

"אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

"תכנית בינוי" - תשריט התואם תכנית מפורטת זו, הכולל העמדת ותכלית בניינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שירות ושכילים פנימיים באזורים השונים ובין האזוריים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, ביוכ, חשמל), מיפליסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור, כל זאת על רקע של מפת מדידה מצבית וטפוגרפית.

"דרך שרות" - בתכנית בנוי - דרך המחבת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.

"מטרד סביבתי" - מצב או פעולה הגורמים למאלה: זיהום אוויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסתטי או אחר וכפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת; מטרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה, מטרד התחבורה או כל רשות אחרת שהוסמכה לכך.

14. מטרת התכנית:

א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב בית-עוזיאל בספרי המקרקעין לפי התשריט. היתרי בניה יאושרו על סמך תכנית בנוי.

ב. ביטול ואיחוד גושים וחלקות קיימים וחלוקתם מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

ג. קביעת יעדים ואזורים.

ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ה. ביטול מקרקעי ייעוד והמתם למקרקעי ציבור.

ו. שנוי תכנית מתאר ובטול כל תכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשום.

ז. קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים בעלי מקצוע.

15. חלוקת שטח התכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית כפי שתופיע בתכניות המדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשריט. כל סטייה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. היתרי בניה כפוף לסעיף 20,21 להלן.

ת"ת י"ז
23 / 4

16. הפקעה ורישום שטחים צבוריים:

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו או המחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 (א') לחוק. לענין סעיף זה "רשות מקומית", לרבות "מושב".
- ג. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו כדין וניתן לרשום ע"ש המועצה האזורית בתחומה נמצא המושב או ע"ש הוועד המקומי של המושב.
- ד. שטח פרטי פתוח יירשם ע"ש הוועד המקומי של המושב.
- ה. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.
- ו. התוכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לפיכך, מקרקעי הייעוד המקוריים הנכללים בשטח התשריט יהפכו עפ"י תוכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, סעיף 107. מקרקעי יעוד שחדלו לשמש לייעודם, ירשמו ע"ש בעלי המקרקעין הגובלים אותם: רשות הפיתוח, קרן קיימת לישראל או מדינת ישראל.

17. יעוד שטחים ושימושם:

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

18. קוי בנין:

קוי בנין בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

19. שיפוטים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור - תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעי שתבטיח הפרדה מלאה ממערכת השפכים ורישום פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ב. בנין ב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחר ובתנאי שיובטחו מניעת זיהום קרקע מים (עיליים ותחתיים) ומפגעי ריחות.

ג. אספקת מים: - לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. מבטל.

ה. סילוק אשפה: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו-או לפי הוראות רשות מוסמכת.

ו. חומרים רעילים ומסוכנים:

האחסנה והשימוש של החומרים הנ"ל ייעשה בהתאם לכל דין ו-או הוראה של רשות מוסמכת להבטחת אמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי.

ז. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המתחייבים כדין.

ח. זיהום אוויר:

פליטה לאוויר של מזהמים ו-או ריחות אסורה. תידרש החקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. הקשור בפעולות המבוקשת.

ט. מסדרונות חשמל:

מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט לפי הוראות תוכנית המתאר המחוזית.

20. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח ההצבה המצ"ב, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם ע"י משרד החקלאות. מבנים שהוקמו לפי מתן תוקף לתכנית זו לא ייחשבו כחריגים. ניתן יהיה לסטות במרחקים בין השלוחות מסבלת המרחקים החקפה ובתנאי שמוחקים אלו ייקבעו ע"י מומחי משרד החקלאות.

21. היתרי בניה:

ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו ועפ"י תכנית בנוי עד לאשור תשריטי חלוקה לצרכי רשום, שהם ישמשו לאחר הכנתם כבסיס למתן היתרי בניה, תשמש תכנית גז/1/34 כבסיס למתן היתרי בניה. לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הוועד המקומי של היושב (מושב). היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 21א, 31 לחוק התכנון והבניה היטל השבחה.

22. רשימת חלקות:

א. במושב בסה"כ 61 חלקות א' (נחלות):

מספרים: 1-60, 65.

ב. במושב בסה"כ 17 מגרשים לבעלי מקצוע:

מספרים: 61-64, 66-78.

23. אזור המגורים החקלאיים - חלקה א' (נחלה) - שטח, בין בעל רצף ובין שאינו בעל רצף קרקעי הרשום בתכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסיומן משנה, בין בספרות ובין באותיות.

חלקה א' מתחלקת לשני אזורי משנה, באזור האחד, הצבוע בתשריט בצהוב ואשר שטחו לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבנים למגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים - ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה הצמוד לדרך. באזור זה, האזור הקדמי של החלקה, תותר גם הקמת מבנים להחזקת בעלי חיים בהמלצת וועד הישוב ואישור הוועדה המקומית. באזור השני - בו בניית מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו במיחצ האפשר בהתאם ללוח ההצבה הרצ"ב ולפי שיתוקן מדי פעם, באשור הוועדה המקומית או בהמלצת משרד החקלאות.

24. באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א', בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות: לכל היותר 3 יחידות מגורים, בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחיצת דיור לא יעלה על 230 מ"ר בשתי קומות או קוטג'. שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. במבנה אחד אפשר לכלול 2 יחידות דיור - אחת גדולה ואחת קטנה בשטח עד 55 מ"ר ובסה"כ מכסימום 230 מ"ר. תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 60 מ"ר כולל מקום חנייה (סה"כ).

בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 2.20 מ'. מותר לפצל קומה לשני מפלסים, ובלבד שגובה הבנין כולו לא יעלה על 2 קומות או מכסימום 8.50 מ' משיא גג רעפים ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית.

25. שמושים מותרים והוראות לבניה באזור מגורים בחלקות א':

א- כל יחיצת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב- יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש לשלושה דורות:

1. אחת - למחזיקים "במשק חקלאי".

2. שניה - לבן ממשיך

3. שלישית - להורים

ג- הקמת יח"ד שנייה ושלישית מותרת באשור בעל הקרקע ובחנות דעת וועד היישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.

ד- מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד-5 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.

ה- מבנה המגורים ימוקם במיחצ האפשר בחזית החלקה ובאשור המיקום ע"י הוועדה המקומית.

ו- מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן - בתנאי נקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לסככת חנייה - 2 מ' או כמסומן בתשריט.

ז- בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.

ח- מגרש פינתי - קווי בנין במגרש פינתי - באשור הוועדה המקומית. גובה גדר בנויה במגרש פינתי - מכסימום 60 סמ'.

ט- מבני משק ומבני עזר משקיים ימוקמו במרחק 16 מ' מינימום מקו בנין קדמי.

26. באזור מגורים ללא חקלאיים תותר הקמת מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור, ולבעלי מקצוע. ככל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של 200 מ"ר, בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 2.20 מ' ניתן לפצל קומה לשני מפלסים ובלבד שגובה הבנין כולו לא יעלה על 2 קומות (או קוטג' או מכסימום 8.8 משיא נג רעפים למפלס מזווע של הקרקע הטבעית. תותר הקמת מבנה עזר בשטח עד 30 מ"ר, כולל סככת חנייה בתנאים כמו בחלקה א'.
27. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים לתחזוקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו במידת האפשר לפי לוח ההצב הנזכר בסעיף 20 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות. לא תורשה הקמת מבנה שימש לצורך מכירת תוצרת חקלאית.
28. 1. הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה בשטח המגורים.
 2. היתרים להקמת תחנות, מנהרות פלאסטיק שגובהן 1.80 מ' ומעלה ובתי צל ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 20.
 3. לא ינתן היתר בניה לתחנה, מנהרה שגובהה 1.80 מ' ומעלה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית הניקוז.
29. א. על אף כל הוראה אחרת, לא יותר שימוש והפעלה, כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו-או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה אלא לאחר קבלת חוות דעת מקצועית ו-או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים הנ"ל.
 ב. לא יותרו שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שנדרשו לפי הוראות אלה והוכטחה פעילותם התקינה.
30. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן התוקף לתכנית זו.
31. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית שבקנ"מ 1:10,000 יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1968, באשור בעל הקרקע וככפוף לחוות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 18 של תכנית זו.
32. על אף הוראה אחרת, ולמטרת מניעת ספק מצורפים לוחות וטבלאות והם:
1. טבלת אזורים והוראות בניה.
 2. לוח הצבה למבנים חקלאיים.

סכום שטחי האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>ייעוד</u>
84.3	2,486	חקלאי
7.9	233	מגורים בישוב חקלאי (ח'-א)
1.0	29	מגורים לבעלי מקצוע
0.6	18	מבני צבור
0.7	20	צבורי פתוח
2.4	72	דרכים
3.1	90	ואדיות ותעלות
<hr/>	<hr/>	
100.0	2,948	
=====	=====	

ציוני התשריט:

גבול התכנית - קו כחול
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
 אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') - צהוב
 אזור מגורים לבעלי מקצוע - צבע צהוב מותחם כירוק
 שטח מבני צבור - צבע חום מותחם בחום כהה
 דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום
 דרכים מוצעות - צבע אדום
 שטח צבורי פתוח - צבע ירוק
 קו מים - קו, שתי נקודות ; קו, שתי נקודות
 קו חשמל - קו-נקודה , קו נקודה

הנחיות מקצועיות למתקני הזנה מינרליים בעופי לפני חקלאי (המתקן במטרים)

נספה לחוברת הנחיות להכנת מנני משק 1979 - עדכון 1982
בהוצאת האגף למינון וספנולוגיה בריכוזן של יאיר צוק

בנייה עפית שלוחות **אזור הנחלות - חלקות א'**

מסע ופרט	מנתי צמיחה	ממנוי משק אחרי-רפת דיור, אורוות	מלולי רבייה (קל) וספוח כנר והודיים	מלולי הסגור ומדגריה וספוח	כ"ז השלוחות	כתר השלוחה (5)	מגנול חלקה שכנה	מגנול דרך שרות לוליים אחרים	מגנול דרך - וחולות - ניקוז לכל העופים	מנתי מגנורים	לוליים למסילות
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	לוליים למסילות
20	30	12	300	500	300	12	6	5	40	לוליים לעופות על רפת (באיורור סביב או מבורק)	
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	לוליי פרגיחה והודונים
30	40	12	300	500	300	12	6	30	5	40	לוליי הודיים לפיסוס
30	40	12	300	500	300	12	6	30	5	40	לוליי רבייה וספוח(קל, כנר)
30	40	12	300	500	300	12	6	30	5	40	לוליי רבייה וספוח (קל, כנר)
30	40	12	300	500	300	12	6	30	5	40	לוליי רבייה וספוח (קל, כנר)
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	לוליים לאוירים ועופות מים
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	בח' שיכון לעופות (1)
3	12	12	300	300	300	5	3		5	20	מנתי, או סככת רפת (5)
3	12	4	100	300	100	5	3		5	20	מנניים לצאץ
3	12	4	100	300	100	5	3		5	20	אורוות
3	4	4	300	300	300	4	3		5	15	פריטמב סונון בקבוצ או צבורי
3	4	4	300	300	300	4	3		5	40	מנניים לחרמיץ ואחסון מדחט
3	4	4	300	300	300	4	3		5	40	במסך משפחה, בויד
-	12	12	-	-	-	-	3		5	20	מכונן רדיה (2)
5	12	12	40	40	40	12	6		5	20	בתי-צמיחה פרוחיים/יונקות
5	12	12	40	40	40	12	6		5	20	בתי-צמיחה פרוחיים באוריות
5	4	4	40	40	40	4	3		5	20	בתי-רשת של
5	10	10	40	40	40	10	3		5	20	בתי-גידול לפתריה
5	10	10	40	40	40	10	3		5	20	בתי-גידול לפתריה
3	3	12	12	40	40	3	3		5	100	כלכלה - ענף מסחר

מס' 5 - לוליים למסילות
מס' 10 - לוליים לעופות על רפת (באיורור סביב או מבורק)
מס' 15 - לוליי פרגיחה והודונים
מס' 20 - לוליי הודיים לפיסוס
מס' 30 - לוליי רבייה וספוח(קל, כנר)
מס' 40 - לוליי רבייה וספוח (קל, כנר)
מס' 50 - לוליים לאוירים ועופות מים
מס' 60 - בח' שיכון לעופות (1)
מס' 70 - מנתי, או סככת רפת (5)
מס' 80 - מנניים לצאץ
מס' 90 - אורוות
מס' 100 - פריטמב סונון בקבוצ או צבורי
מס' 110 - מנניים לחרמיץ ואחסון מדחט
מס' 120 - במסך משפחה, בויד
מס' 130 - מכונן רדיה (2)
מס' 140 - בתי-צמיחה פרוחיים/יונקות
מס' 150 - בתי-צמיחה פרוחיים באוריות
מס' 160 - בתי-רשת של
מס' 170 - בתי-גידול לפתריה
מס' 180 - בתי-גידול לפתריה
מס' 190 - כלכלה - ענף מסחר
מס' 200 - פריטמב סונון בקבוצ או צבורי