

4007956

23.6.87

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ל י ד י ם
14-06-1987
נדפס על-ידי
משרד הפנים
לחידוש גרס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לחידוש"
תכנית מפורטת מס' 3/8
אשר תועדה המקומית בשיבתה מס' 22
מיום 20.10.87
אישורה כפלי תועדה המתחילה
מחנודס תועדה
ד"ר תועדה

מחוז המרכז

תכנית תכנון מקומי "לודים"

תכנית מפורטת מס' 3/8/87

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז המרכז
מחוז תכנון מקומי
תכנית 3/8/87
אשר תועדה המקומית בשיבתה מס' 22
מיום 20.10.87
אישורה כפלי תועדה המתחילה
מחנודס תועדה
ד"ר תועדה

כפר שמואל

תחילת בעל הקרקע
תחילת המגיש היוזם
תחילת המתכנן

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "לזהדים"
תכנית מפורטת מס.

1. מועצה אזורית
2. מחוז
3. נפה
4. מקום
5. גושים בשלמות
6. גושים בחלקים
7. הגבולות
8. שטח התכנית
9. התשרים
10. בעל הקרקע:
11. המגיש היוזם
12. המועצה
13. הנהלת

- ג.ז.ר
- המרכז
- רמלה
- כפר שמואל
- 4638
- 4386, 4156, 4630, 4633, 4637, 4639, 4642
- כחול בתש"ס
- 4,316 דונם
- התשרים 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.
- מינהל מקרקעי ישראל
- מינהל מקרקעי ישראל

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

"ישוב" - כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ח - 1966.

"מושב" - כמוגדר בצו אגודות שתופיות "חברות" ק"ת 2977, 3253, 2477, 4061.

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

"תכנית בינוי" - תשרים 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 ונסיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, ביוכ, חשמל), מיפלים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור, כל זאת על רקע של מפת מדידה מצבית וטפוגרפית.

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

"מסד סביבתי" - מצב או פעולה הגורמים למחלה: זיהום אוויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מסד אסתי או אחר וכפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת; משרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה, משרד החקלאות או כל רשות אחרת שהוסמכה לכך.

14. מטרת התכנית:

- א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב כפר שמואל בספרי המקרקעין לפי התשרים.
- 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 והמחצת למקרקעי ציבור.
- ו. שנוי תכנית מסאר ובטול כל תכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשום.
- ז. קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים לבעלי מקצוע.

15. חלוקת שטח התכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית כפי שתופיע בתכניות המדידה לצרכי רישום תהיה כמסומן בתשרים. כל סטיה מכך טעונה אשור הגועה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה חו"מ-1066. היתרי בניה כפוף לסעיף 20,21 להלן.

16. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:

- א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות והמחברות מגרשים בתוך הישוב בסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האמור. רשות מקומית - מושב.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי עבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב).
- ד. שטח פרטי פתוח יירשם ע"ש הוועד המקומי של הישוב.
- ה. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי עבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.
- ו. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לפיכך מקרקעי הייעוד והמקוריים הנכללים בשטח התשרים יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי עבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, סעיף 107. מקרקעי ייעוד שחולו לשטח לייעודם, ירשמו על שם בעלי המקרקעין הגובלים אותם.

17. יעוד ושטחים ושימושם:

בהתאם לתשרים ולפירוס בסכלה המצורפת.

18. קוי בנין:

קוי בנין בהתאם לתשרים ולסכלה המצורפת.

19. שיפוטים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידו הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ב. כ י ו ב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי או ע"י קדוחי חלחול לשביעות רצון משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד התקלאות.
- ד. ת ב ר ו א ה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מסרדים סביבתיים, לגבי מבני משק המהווים מסרדי אבק וזיהום אחר, יחויבו נקיטת אמצעים למניעת המסרדים, כגון: גדרות, טפטפות וכד', באשור משרד הבריאות.
- ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, ופסדים לפי הוראות משרד התקלאות.
- ו. מסדרונות חשמל: מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשרים לפי הוראות תוכנית המתאר המחוזית.

20. הנחיות למרחקי העבה בשטחים חקלאיים:

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח ההעבה המצ"ב, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם. מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

21. היתרי בניה:

ינתנו עפ"י הוראות תוכנית זו ועפ"י תכנית בנוי, לעד לאשור תשריטי חלוקה לצרכי רשות, שהם ירשמו לאחר הכנתם כבסיס למתן היתרי בניה, תשמנה המצביות והמצורפות לתכנית בקנ"מ 2500:1 כבסיס למתן היתרי בניה. לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הוועד המקומי של הישוב (מושב). היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 102א, 13 לחוק התכנון והבניה היטל השבחה.

22. רשימת חלקות:

א. במושב בסה"כ 80 חלקות א' (נחלות):

מספרים: 1-28, 33-60, 62-84, 151.

ב. במושב בסה"כ 20 מגרשים לבעלי מקצוע:

מספרים: 29-32, 61, 85-92, 94-100.

23. אזור המגורים החקלאיים - חלקה א' (נחלה) - שטח, הרשום בתכנית כחלקה א'.

חלקה א' מתחלקת לשני אזורים משנה, באזור האחד, הצבוע בתשרים כצהוב ואשר שטחו לא יקטן מ-2 דונם ולא יעלה על 4 דונם, מותר לבנות מבנים למגורים למבני משק ומבני עזר 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 בהתאם ללוח ההצבה הרצ"כ ולפי שיתוקן מדי פעם, באשור הוועדה המקומית.

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 יחידת דיור לא יעלה על 230 מ"ר בשתי קומות או קוטג' שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 88 מ"ר, במבנה אחד אפשר לכלול 2 יחידות דיור - אחת גדולה ואחת קטנה בשטח עד 88 מ"ר ובסה"כ מכסימום 285 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 8.60 מ' משיא גג רעפים ועד למפלס ממוצע של הקרקע הטבעית.

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

א - כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למסרות מגורים בלבד.

ב - יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש לשלושה דורות:

1. אחת - למחזיקים "במשק חקלאי".
2. שניה - לבן מאשיר
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 - 1968.

ד - מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד-8 מ' מינימום או 0 בבנין אחד.

ה - מבנה המגורים ימוקם במידת 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 נקוד גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לסככת חנייה - 2 מ' או כמסומן בתשרים.

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 מ"ר.

26. באזור מגורים ללא חקלאיים תותר הקמת מבנים למשקי עזר, לעובדי ציבור, ולבעלי מקצוע. ככל מגרש באזור זה תותר הקמת יח"ד אחת 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 הבניין כולו לא יעלה על 2 קומות (או קוטג') או מכסימום 8.5 משיא נג' ועפים למפלס מזוועג של הקרקע הטבעית. תותר הקמת מבנה עזר בשטח עד 60 מ"ר, כולל סככת חנייה בתנאים כמו בחלקה א'.

27. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים לחחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו במידת האפשר לפי לוח ההצב הנזכר בסעיף 20 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או כשטחים ע"י שלוחות נפרדות. לא תורשה הקמת מבנה שימוש לצורך מכירת תוצרת חקלאית.

28. 1. הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה בשטח המגורים.

2. היתרים להקמת חממות, 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 למצמח, מנהרה שגובהה 1.80 מ' ומעלה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעית חניקוץ.

29. א. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שמוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד יחיד מפגע לפי חוק למניעת המפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה.

ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע על ידי משרד החקלאות והבריאות.

30. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשרים של התכנית שבקנ"מ 1:10,000 יוגש לאישור הוועדה המקומית תשרים איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1968, באזור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 16 של תכנית זו.

31. על אף הוראה אחרת, ולמטרת מניעת ספק מצורפים לוחות וטבלאות והם:

1. טבלת אזורים והוראות בניה.

2. לוח הצבה למבנים חקלאיים.

1. פרט לסעיף 3 ו- 5.
2. בניית חבנון מהיבנת חנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות לסניעת דליפת דבורים שקייסו כח, לדבורים.
3. כמבני לול כפרה, בבקעה ובית-שאן המרחק המינמלי יהיה 15 מ',
4. מחנור 50, כמבנה - 20 מ'.

● 中国书画函授大学肇庆分校建校二十周年纪念册

10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
שטח	קו בנין במ'	גובה בנין	מספר	שטח בניה מבטמלי, ברוטו, מ"ר	רוחב	גודל מגרש	סימון	תכלית	האזור
מבוי	א' ב' ג'	בקומות או	יח"ד	א'	מינימלי	מגרש	בתשרים מינמלי (בצבע)	האזור	
עזר	חזיתו עדיד/אחורי			מגורים	המגרש במ'				
				ובעלי חיים					
	הבנים יוצבו במית			בנית מגורים		מגורס	פסים	לעבוד	תכלאי
	האפשר לפי לוח ההצב			אסורה			ירוקים	תכלאי	
	הנזכר בסעיף 20			וכסוי הקרקע			אלכסוני	מבני	
	במכנית			ומכסימים 80%			יים	משק	
	הבנים יוצבו במית			בנית מגורים			פסים	1-עבוד	
	האפשר לפי לוח ההצב			אסורה			ירוקים	תכלאי	
	הנזכר בסעיף 20			וכסוי הקרקע			אלכסוניים	2-מבני	
	במכנית			ומכסימים 80%				משק	
מבנה עזר	מספר	גובה בנין	מספר	3 יח"ד ב-2	מסומן	מסומן	צהוב	1-עבוד	מגורים
בשטח של 60	מ"ר	קומות	יח"ד	בנינים נפרדים והועדה האקדמית	במסומן	במסומן	במסומן	תכלאי	תכלאים
מ"ר כולל	העזר	גובה מבטמלי	24-23	שטח הבניה	במסומן	במסומן	במסומן	2-מבני	נחלה
הועדה חניה, קו	המקור	גובה בנין	8.5 מ'	הכולל לא יעלה והועדה בעלי-לחצון	במסומן	במסומן	במסומן	משק	2
המקור בנין עדי	מית	מפלס ממוצע	גובה בנין	על 400 מ"ר. וחיים חדש גם	במסומן	במסומן	במסומן	תכלאים	
במסומן	במסומן	במסומן	במסומן	שטח מבנה אחד והמלצת וועד	במסומן	במסומן	במסומן	3-מבני	
השכן בתנאי	השכן בתנאי	השכן בתנאי	השכן בתנאי	לא יעלה על והישוב	במסומן	במסומן	במסומן		
נקוד גגות	נקוד גגות	נקוד גגות	נקוד גגות	286 מ"ר	במסומן	במסומן	במסומן		
למגרש המבנה	למגרש המבנה	למגרש המבנה	למגרש המבנה		במסומן	במסומן	במסומן		
קו בנין	קו בנין	קו בנין	קו בנין		במסומן	במסומן	במסומן		
קו בנין	קו בנין	קו בנין	קו בנין		במסומן	במסומן	במסומן		
2 מ' או	2 מ' או	2 מ' או	2 מ' או		במסומן	במסומן	במסומן		
במסומן	במסומן	במסומן	במסומן		במסומן	במסומן	במסומן		
קו בנין	קו בנין	קו בנין	קו בנין		במסומן	במסומן	במסומן		
לפי שקול דער	לפי שקול דער	לפי שקול דער	לפי שקול דער		במסומן	במסומן	במסומן		
הועדה המסו	הועדה המסו	הועדה המסו	הועדה המסו		במסומן	במסומן	במסומן		

הערות

1. מבני המגן יוצבו, במידת האפשר, לפי ההנחיות של לוח ההצבה הנזכר בסעיף 20 בתכנית ובמבנים קיימים ותוספות להם לפי החלטת הוועדה המבצעת.
2. באזור נחלה-הקמת 3 יח"ד בשני בניינים במממרת של 400 מ"ר מגורדים, ניתן לאשר לפי סעיף 25(ג) בצרוף חו"ד וועד הישוב.
3. באזור נחלה-מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד- לפי שקול דעת הוועדה המקומית.
4. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
5. שטח המבנה לא יעלה על 80% משטח החלקה. המרווח בין תחנות לא פחות מ-3 מ'.
6. מסמכות הוועדה המקומית לדרוש אימות קומת מסד.
7. אחרון חומרי הדברה וחומרים רעילים- עפ"י הנחיות משרד הבריאות והג"א.
8. לא ינתן היתר לבניית בית-אירוע-משמחן 40 מ"ר ומעלה שלא יתקן בו תא ב"ש וכיור לנסילת ידיים המחוברים למערכת הביוב מקבוצתית.
9. היתר להקמת משכן יותנה במילוי דרישות רשות הבאות.

3/8/58

סכום שטחי האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>יעוד</u>
43.4	1,874	חקלאי
39.3	1,694	מגורים בישוב חקלאי (ח'-א)
1.4	63	מגורים לבעלי מקצוע
2.7	110	מבני צבור
0.4	16	פרטי פתוח
2.0	90	צבורי פתוח
0.4	16	בית עלמין
0.1	5	מתקני מים (מקורות)
8.5	369	דרכים
1.8	79	ודיות ותעלות
100.0	4,316	
=====	=====	

ציוני התשריט:

- גבול התכנית - קו כחול
- גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
- אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים
- אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') - צהוב
- אזור מגורים לבעלי מקצוע - צבע צהוב מותחם בירוק
- שטח מבני צבור - צבע חום מותחם בחום כהה
- בית עלמין - צהוב משובץ קוים ירוקים אלכסוניים מצולבים
- דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום
- דרכים מוצעות - צבע אדום
- דרך לבטול - קוים אלכסוניים אדומים
- מתקני מים (מקורות) - צבע אפור
- שטח צבורי פתוח - צבע ירוק
- שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם בירוק כהה
- ואדיות ותעלות - צבע כחול