

12 NOV 1986

7/16/86

400237

6 NOV 1986

הוצאה תקומית לתכנון ולבניה  
לודים

11-07-1986

מקבל ע"י  
מספר של  
שם

חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965

מחוז פלמ"ח

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית מס' 6/14/86

הועדה המחוזית ביטיבתה ה-7-85

מיום 7-8-85

לתכנית הנוכחית לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

החליטה לתת תוקף

למשב ראש הועדה

410-6/14/86  
15.6.95

ס ח ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "לודים"  
חכנית מס. 6/14/86  
שנוי לתכנית מתאר מקומית R 6

\* \* \*

מינהל מקרקעי ישראל  
הלשכה הראשית  
3-11-1982  
מפ"י ומד"ד

חולדה והסביבה

- : תאריך
- : ירום התכנית
- : מביש התכנית
- : בעל הקרקע

בדק וניתן להסדיר/לאסוף  
7-8-85  
החלטת הועדה המחוזית/משנה מיום  
14-8-86  
תאריך  
מחנן המפ"י

מספר התכנית 6/14

הוצאה תקומית החליטה לתת תוקף

מס' 198

להחליט לאשר/לסרב/להחליט

על ציפוי התוכנית

מנהל המחוז

מנהל המחוז

מתוך המרכז  
 מרחב חכנון מקומי "לודים"  
 תכנית מס. גז/14/6  
 שינוי לתכנית גז/14 על חקוניה  
שינוי לתכנית מתאר מקומית ר 6

1. המסחור : המרכז
  2. הנפה : רמלה
  3. המקום : חולדה והסביבה
  4. מועצה אזורית : גזר
  5. הגבולות : בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול
  6. שטח התכנית : 9,756 דונם
  7. גושים בשלמות : 3888 (לא מוסדר) 3890, 3892, 3917, 3918, 3921, 3927, 4217, 4218.
  8. גושים בתלקים : 3716, 3717, 3729, 3889, 3891, 3903, 3905, 3913, 3919, 3920, 4208, 4209, 4210, 4215, 4216, 5140, 5141 (בהסדר) 5142 (בהסדר).
  9. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
  10. בעל הקרקע : המדינה, רשות הפתוח, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
  11. המגיש היוזם : מינהל מקרקעי ישראל
  12. המחנן : כנ"ל
  13. הגדרות : \_\_\_\_\_
- "ישוב" - כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ה - 1956.
- "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי חוכנית זו.
- "תכנית בנוי" - תשריט התואם תכנית מפורטת זו, הכולל העמדת בניינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו גם מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, כירוב, חשמל) גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.
- "דרך שרות בתכנית בנוי" - דרך המחכרת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.
- "חוק" - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. מטרת התכנית:
- א. רשות ארמות קבוץ חולדה והסביבה בספרי המקרקעין, לפי התשריט.
  - ב. ביטול גושים קיימים ובטול ואחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.
  - ג. קביעת יעדים ואזורים.
  - ד. ביטול דרכים קיימות והחווית דרכים חדשות.
  - ה. ביטול מקרקעי ייעוד.
  - ו. שינוי תכנית מתאר ובטול כל תוכנית קודמת ככל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשות.
  - ז. מתן היחרי בניה כפי שיפורש בסעיף 23 להלן.
15. דרכים:
- דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל. דרכים מקומיות בתוך הישוב או בסמוך לו - יופקעו בהתאם לפק"ח' לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק, או יוחכרו למועצה האזורית ע"י בעלי הקרקע בדמי חכירה סמליים. (רשות מקומית - גם קבוץ).
16. חלוקת שטח התכנית:
- חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטייה מכך טעונה אשור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק. היחרי בניה כפוף לסעיף 23 להלן.
17. הפקעות לצרכי צבור ורישום:
- השטחים לצרכי צבור, כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק יופקעו כדין וירשמו ע"ש הישוב או המועצה האזורית לפי הענין, או יוחכרו להם ע"י בעלי הקרקע בדמי חכירה סמליים.
18. תכליות:
- בהתאם לתשריט ולפרוט ברשימה שלהלן.
19. קוי בנין:
- קוי הבנין בהתאם לתשריט, ולקבוע בתוכנית הבנוי.

20. הוראות כלליות:

- א. נקוד ותעול: ע"י חלחול ותעלות פתוחות לאורך צידי הדרכים, השבילים ושטחי צבון פתוחים, לשביעות רצונם של רשות הנקוד ומשרד הבריאות.
- ב. ב י ב : באמצעות מתקן כיוב מרכזי ומתקני טהור או ע"י קדוחי חלחול, לשביעות רצונו של משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ד. איכות הסביבה: לא תאושר הקמת מבנים ומתקנים אלא אם נדרשו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה.

21. הוראות לאזור תעשייה:

1. בקשה להיתר בניה תכלול: תכנית למערכות תשתית בנושאים ובתנאים הבאים:
  - ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי ובהתאם לסעיף 2.5 בתסקיר השפעה על הסביבה לאזור ספנקריט חולדה - מפעל בטון דרוך, שהוכן ע"י תה"ל, ת"א, פברואר-1985 " להלן - תסקיר ההשפעה.
  - כיוב - חיבור לכיוב מרכזי, ובהתאם לסעיף 2.5 בתסקיר ההשפעה.
  - פסולת - פרוט ומיקום המתקנים לאחסון אשפה ביתית ופסולת תעשייתית. הוראות לסילוק פסולת תעשייתית לאתר מוסדר.
2. בקשה להיתר בניה תכלול את האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים למצעת פליטות אבק לאויר כמפורט בסעיף 3.1 בתסקיר ההשפעה.
  1. תאי בטון סגורים מ-3 כיוונים לפריקת אגרגטים ואחסונם.
  2. מסועי שינוע ומתקני סינון ושקילה של אגרגטים יהיו מכוסים.
  3. בסילוסים למלט יותקנו קולטי אבק ציקלוניים.
  4. דרכי הגישה ורחבת המפעל יכוסו ב-3 שכבות מהודקות של חומר מצע מובחר עם תכולת טין נמוכה, עליו תותז צפת.
3. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית אדריכלית לעיצוב החזות והנוף בתנאים ובנושאים הבאים:
  1. המפעל יוקף בצמחיה שתשתלב בנוף הטבעי והחקלאי באזור ותסתיר את הפעילות התעשייתית מן הדרך האזורית שמדרום לאזור התעשייה.
  2. התכנית תתייחס לפיתוח השטח ולהסדרתו. לשטחי אחסנה, חניה פריקה וטעינה, מתקנים הנדסיים, גיבון, גידור, תאורה ושילוט.
  4. לא יוקרו שינויים בסוג המפעל ובהיקף פעילותם אלא לאחר בדיקת ההיבטים הסביבתיים ע"י הועדה המחוזית.

22. מרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156א' לחוק ינחנן היחרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השיירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב וכפי שיתוקן מדי פעם מפעם, מבנים שהוקסמן כדין לפני אשרר התוכנית זו לא יחשבו כחריגים.

23. אשרר בניה מתח ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק ממנו מתח לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע כיון החיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח גבוה - 2 מטרים
- ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מטרים
- בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 8 מטרים
- בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מטרים

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לתפור מעל ובקרבת קווי חשמל חת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

24. היחרי בניה:

ינחנן עפ"י הוראות תוכנית זו ותוכנית גז/14/4 במידה ואינם עומדים בסחירה לה. לגבי השטחים העומדים בסחירה לתוכנית זו תוגש תוכנית בנוי התואמת תוכנית זו שינהבו על-פיה, וזאת עד לאשרר חשריטו חלוקה לצרכי רשום שהם ישמשו לאחר הכנתם כבסיס למתן היחרי בניה. חשריטים אלה יוגשו ככל האפשר חוץ כשנחיים מיום אשרר החכנית. היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12א, 13 לחוק- היטל השבחה. תוכנית הבנוי הנ"ל התואמת הוראות האזורים השונים וחשריט החוכנית- האשרר ע"י הועדה המוועזית לחכנון ולכניה. בענין אזור התעשייה שבמגרש 63 יש לתאם את הקמת המפעל עם משרד התחבורה ומע"ץ וכן תוגש לועדה המקומית תכנית של אדריכל נוף שתכליתה לשלב המבנה והפעילות שבו עם הנוף הטבעי והחקלאי שבאזור, הועדה המקומית תעביר מצאיים לועדה המקוועזית.

25. החמת מקרקעי ייעוד למקרקעי צבור:

תוכנית זו כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק החכנון והכניה חשכ"ה-1965. רפיכך, מקרקעי הייעוד המקוריים שבחשריט יהפכו עפ"י תוכנית זו למקרקעי צבור, בהגדרתם בחוק המקרקעין חשכ"ט-1969, סעיף 107.

26. שלבי בצוע - 7 שנים.

27. ציוני החשריט:

1. גבול התוכנית - קו כחול,
2. אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון.
3. אזור מגורים - צבע צהוב
4. אזור למבני משק - צבע חום מוחסם בירוק.
5. אזור תעשייה - צבע סגול.
6. אזור צבורי פתוח - צבע ירוק.
7. פרטי פתוח - צבע ירוק מוחסם ירוק כהה.
8. בית עלמין - צבע צהוב משובץ קוים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק.
9. מתקני בייוב - קוים אלכסוניים מצולבים בצבע שחור.
10. מתקני מים - צבע אפור
11. תעלות וואדיות - צבע כחול.
12. דרכים מוצעות - צבע אדום
13. דרכים קיימות או מאשררות - צבע חום
14. קו חשמל - קו נקודה, קו נקודה.
15. מסלול ברזל - צבע אפור מוחסם חום כהה.

טבלת אזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטחים ברוגמים</u>	<u>אזור</u>
89.4	8,717	חקלאי
1.4	143	מגורים
1.6	159	מבני משק
0.1	19	מבני ציבור
-	5	מעשיה
0.5	15	ביח עלמין
0.4	1	פרטי פתוח
0.2	38	צבורי פתוח
2.9	25	ספורט
0.9	285	מחקני מים
2.6	90	דרכים
100.0	258	מסילת ברזל
	258	ואדיות ותעלות
	9,756	סה"כ -

רשימת חכליות

מגורים:

מגורים + מחסן, בחי ילדים, פעוטון, גן ילדים, מועדון נוער, ביה"ס של הקבוץ, מעבדות, מבני צבור של הקבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, אספקה-קטנה, מחסן בגדים, מכבסה, ח' קיסור, תחנת דלק לצרכי הישוב בלבד, אזור פרטי פתוח, שבילים ודרכים פנזמיות, מתקני גן, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכה לילדים, מגרש כדורסל, אמפייתאטרון, מרחקים מינמליים בין מבנים: 5.00 מ'. גובה מכסימום של מבני מגורים: 3 קומות.

מבני משק:

רפחות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מאלכה ואחסנה, ושאר מבנים ומתקנים לדירור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור, מרחקים מינמליים בין המבנים: 5.00 מ'. היחתי בניה ינתנו לפי טבלת מרחקי ההצבה בשטחים חקלאיים (ר' סעיף 21 דלעיל).

תעשיה:

מפעלי תעשיה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום חקין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות, לא ימוקס מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. כסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה ככל הקומות. גובה בנייני תעשיה לא יעלה על 12 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכים תעשייתיים, הכל לפי התקנון בנדון.

חקלאות:

עבוד חקלאי ומבנים לחקלאות ולצרכי כסחון בלבד, מרחקים מינמליים בין מבנים 5.00 מ' לא ימוקס מבנה קרוב יותר מ-40 מ' למבנה מגורים. היחתי בניה ינתנו לפי טבלת מרחקי הצבה בשטחים חקלאיים (ר' סעיף 21 דלעיל).

פרטי פתוח:

אזור לגינון ושבילים פנימיים, כל בניה כאזור זה אסורה למעט מתקנים, גינון, אספקת מים, חשמל, נקוי, ביוב ומקלטים.