3060 7.6.84 - הפקדה
3237 11.8.85 - תוקף

מעולה

4038308

13.6.85

לודים
3 -06- 1985
נמסר ע"י _____
לטיפולו של _____
כנגד מס' _____

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי " לודים "
תכנית מפורטת מס. גז/11/4
לצרכי הסדר רישום

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לודים
תכנית מתאר מקומית מס' גז/11/4
הועדה המחוזית בישיבתה ה
מיום 3/4/85 החליטה לתת תוקף
להוראות התכנית לפיל
ר"י הועדה המחוזי לרישום יושב ראש הועדה

* * *

משמר דוד

תאריך :
יוזם התכנית :
מגיש התכנית :
בעל הקרקע :

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים
תכנית מס' גז/ 11/4
הועדה המקומית החליטה בישיבתה
מס' 29 מיום 29.8.84
להמליץ לפני הועדה המחוזית
על אישור ההוראות.

יו"ר הועדה מהנדס הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "לודים"
תכנית מפורטת מס. גז/4/11
לצרכי הסדר רישום

1. המחוז : המרכז
2. הנפה : רמלה
3. המקום : משמר דוד
4. מועצה אזורית : גזר
5. הגבולות : בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול
6. שטח התכנית : 7,083 דונם
7. גושים בשלמות : 5143, 4857 (בהסדר)
8. גושים בחלקים : 3920, 4214, 4215, 4523, 4856, 4858-4860, 4871, 4872, 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
11. המגיש היוזם : מינהל מקרקעי ישראל
12. המתכנן : כ נ " ל
13. הגדרות :

"ישוב" - כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ח-1956
"אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית 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, ביוב, חשמל) גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

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

" חוק " - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. מטרת התכנית :

א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רשום אדמות קבוץ משמר דוד בספרי המקרקעין, לפי התשריט תשריט תוכנית גז/11 ישמש כתוכנית בנוי, במידה ואינו עומד בסתירה לתכנית זו. לגבי החלקים העומדים בסתירה - תוגש תכנית בנוי התואמת תכנית זו ~~ויהבר לפי הוראות סעיף 98 לחוק~~ [illegible]

ב. ביטול ואחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.

ג. קביעת יעדים ואזורים.

ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ה. ביטול מקרקעי הייעוד.

ו. שינוי תוכנית מתאר ובטול כל תוכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשום.

ז. מתן היתרי בניה כפי שיפורש בסעיף 23 להלן.

15. ד ר כ י ם :

דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל. דרכים מקומיות בתוך הישוב או בסמוך לו - יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א לחוק, או יוחכרו למועצה האזורית ע"י בעלי הקרקע בדמי חכירה סמליים. (רשות מקומית - גם קבוץ). [illegible] (מס. 10)

16. חלוקת שטח התכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בתשריט,כל סטייה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק. היתרי בנייה כפוף לסעיף 23 להלן.

17. הפקעות לצרכי צבור ורישום:

השטחים לצרכי צבור, כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הישוב או יוחכרו לו ע"י בעלי הקרקע בדמי חכירה סמליים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק.

18. ת כ ל י ד ת :

בהתאם לתשריט ולפרוט ברשימה שלהלן.

19. קוי בנין :

קוי הבנין בהתאם לתשריט, ולקבוע בתוכנית הבנוי.

20. שפוטים כלליים:

א. נקוז ותיעול: ע"י חלחול ותעלות פתוחות לאורך צידי הדרכים השבילים ושטחי צבור פתוחים, לשביעות רצונם של רשות הנקוז ומשרד הבריאות.

ב. ב י ו ב : באמצעות מתקן ביוב מרכזי ומתקני טהור או ע"י קדוחי חלחול, לשביעות רצונו של משרד הבריאות.

ג. אספקת מים : לפי דרישות משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. חברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.

ה. סלוק אשפה : סלוק האשפה ייעשה להנחת דעתו של משרד הבריאות ופסדים לפי הוראות משרד החקלאות.

21. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156א' לחוק ינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב וכפי שיתוקן מדי פעם מפעם. מבנים שהוקמו לפני אשור תוכנית זו לא יחשבו כחריגים.

22. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

כרשת מתח גבוה	- 2 מטרים
בקו 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 תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת חילי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. היתרי בניה: ~~ינתנו עפ"י הוראות תוכנית זו~~ ו/או עפ"י תשריט תוכנית גז/11 שתשריטה יהווה תוכנית בנוי הנספחת לתוכנית זו, במידה ואינו עומד בסתירה לה (ראה גם סעיף 14א לעיל) וזאת עד לאשור תשריטי חלוקה לצרכי רשום שהם ישמשו לאחר הבנתם כבסיס למתן היתרי בניה. היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12א, 13 לחוק - היטל השבחה.

24. התמרת מקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור:

תוכנית זו כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לפיכך, מקרקעי הייעוד המקוריים שבתשריט יהפכו עפ"י תוכנית זו למקרקעי צבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, סעיף 107.

25. ציוני התשריט:

1. גבול התכנית - קו כחול.
2. אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון.
3. אזור מגורים בישוב חקלאי - צבע צהוב.
4. אזור למבני משק - צבע חום מותחם בירוק.
5. אזור תעשיה - צבע סגול.
6. אזור מבני צבור - צבע חום מותחם חום כהה.
7. פרטי פתוח - צבע ירוק, מותחם ירוק כהה.
8. בית עלמין - צבע צהוב משובץ קוים אלכסוניים מצולבים בצבע ירוק.
9. מתקני ביוב- קוים אלכסוניים מצולבים בצבע שחור.
10. תעלות וואדיות - צבע כחול.
11. דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום
12. דרכים מוצעות - צבע אדום
13. קו דלק - קו שלוש נקודות, קו שלוש נקודות.

טבלת אזורים

אזור	שטחים בדונמים	אחוזים
חקלאי	5832	82.33
מגורים	228	3.22
מבני משק	187	2.64
מבני צבור	7	0.13
תעשיה	28	0.39
בית עלמין	8	0.11
ברכות חמצון	13	0.18
פרטי פתוח	130	1.83
דרכים	555	7.83
ואדיות ותעלות	95	1.34
סה"כ-	7,083	100.00

רשימת תכליות

מגורים - מגורים + מחסן, בתי 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' קיטור, תחנת דלק, אזור פרטי פתוח, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחייה, בריכה לילדים, מגרש כדורסל, אמפיתיאטרון.

מבני משק-רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה ואחסנה, ושאר מבנים ומתקנים לדיור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור.

מבני צבור-אנדרטה, מבנים בעלי ערך הסטורי.

תעשיה -מבני תעשיה

חקלאות -עבוד חקלאי ומבנים לחקלאות ולצרכי בטחון בלבד.

פרטי פתוח-חורשות, שבילים, מגרשי משחקים, ככרות ורחבות, תעלות נקוז.

קרות ההרכה והבקצוע
האגף למיכון וטכנולוגיה
הירייה, תל-אביב

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי מטע חקלאי (המרחק במטרים)

נספח לחוברת הנחיות להכנון מבני משק 1979 - עדכון 1982
בהוצאת האגף למיכון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

מס. סד'		אזור מגורים				בניה עפ"י עלוחות						
		מבחי מגורים	מגבול דרך וחעלות-ניקוז לכל הענפים	מגבול דרך שרות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך הכלחה (3)	בין השלוחות	מלולי הסגר ומדגריות וטיפוח	מלולי רביה וטפוח (קל, כבד והודיים)	ממבני משק אחרים-רפת דיר, אורווה	מבחי צמיחה	כבכע ובדרס
.1	לולים למטילות	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10
.2	לולים לעופות על רפד (באיורור טבעי או מבוקר)	40	5		6	12	300	500	300	12	30	20
.3	לולי פרגיות והודונים	40	5	30	6	12	300	500	300		40	30
.4	לולי הודים לפיטום	40	5		6	12	300	500	300	12	40	30
.5	לולי רביה וטיפוח (קל, כבד והודים)	40	5	30	6	12	300	500	300		40	30
.6	לולי הסגר	40	5	30	6	12	500	500	500		40	30
.7	מדגריות	40	5	30	6	12	500	500	500		10	10
.8	לולים לאוזים ועופות מים אחרים	40	5		6	12	300	500	300	12	12	10
.9	בתי שיכון לעופות (1)	20	5		6	12	300	500	300	12	12	10
.10	מכנה, או סככת רפת (5)	20	5		3	5		300	300		12	3
.11	מכנים לצאן	30	5			5		300	300	4	12	3
.12	אורוות	20	5		3	5		100	100	4	12	3
13א	מרכז מזון בקבוץ או צבורי בכפר	15	5	-	-	-	-	-	-	100	-	-
13ב	מכנים להרמיץ ואחסון מחסת בפסק משפחתי בודד	40	5	-	3	-	-	300	300	4	4	3
14	מכון רדיה (2)	20	5	-	3	-	-	-	-	12	12	-
15	בתי-צמיחה פרחים וירקות	20	5	-	6	12	-	40	40	12	12	5
16	בתי-צמיחה מחוממים באויר (4)	50	5	-	6	12	-	40	40	12	12	5
17	בתי-רסת צל	20			3	3		40	40	4	4	5
18	בתי-גידול לפטריות	20	5		3					10	10	3
19	כלביות - ענף מסחרי	100	5		3					12	3	

1. פרט לסעיף 3 ו- 5 .
2. בנית תכנון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת דבורים" שקייטות במח' לדבורים.
3. בכבני לול בערבה, בבקעה ובית-שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'
4. בחממה 50 , בכבנה - 20 מ'