

מישרד המבחן  
25-7-1984  
מ.מ.כ.ר  
ד"ר מ.מ.כ.ר

מחזור המרכיב

מרחב תכנון מקומי לודים  
תכנית מס' 3/5/84  
לצרכי הסדר רישום  
(שנוי לתוכנית מס' 6 א)  
תאריך 3/5/84

מושב סדריה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
לודים  
21-06-1984  
נחלק ל-  
לשטחי-  
לחוק ה-

משרד המרחב והתכנון  
משרד המרחב והתכנון  
24/12-1981  
מפוי ומדידות

משרד המבחן  
חוק התכנון והבניה חש"ח-1965  
מחזור המבחן  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 3/5/84  
הועדה המקומית לביטוח ח  
מיום 11.4.84  
התכנית תוכנס לעיל  
מנכ"ל מ.מ.כ.ר

משרד המבחן  
חוק התכנון והבניה חש"ח-1965  
מחזור המבחן  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 3/5/84  
הועדה המקומית לביטוח ח  
מיום 11.4.84  
התכנית תוכנס לעיל  
מנכ"ל מ.מ.כ.ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים  
תכנית מס' 3/5  
הועדה המקומית לביטוח ח  
מיום 11.4.84  
להמליץ לפני הרצה המתוית  
על אישור התוכנית.  
י"ד הועדה  
מנהל הועדה

**מחוז המרכז**  
**מרחב חב"נני קרקעי לודים**  
**תכנית מס' 3/5/68**  
**לצרכי הסדר רישום**  
**(שנוי לתוכנית מתאר 6A)**

1.	מועצה אזורית	ג ז ר
2.	מ ח ר ז	המרכז
3.	נ פ ח	רמלה
4.	מ ק ר ס	מושב פדייה
5.	גושים בשלמות	4092, 4091, 4209
6.	גושים בחלקים	3729, 3728
7.	הגבולות	כמסומן בקו כחול בהשריט
8.	שטח התכנית	2,807 דונם
9.	החשריט	החשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10.	קרקע	אמדינה, רשות הפתוחה, קק"ל ע"י מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
11.	המגיש הירוש	מינהל מקרקעי ישראל
12.	ה מ ת כ נ ן	מינהל מקרקעי ישראל
13.	ה ג ד ר ו ח	

**"נחלה"** - יחידת קרקע כמושב, בין רצועה ובין שאינה רצועה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעלין.

**"ישוב"** - כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ה - 1956.

**"מושב"** - כמוגדר בצו אנודות שחופיות "הברוח" ק"ת 4051, 3477, 3253, 2977.

**"אזור"** - שטח קרקעי כמסומן בסימון מוטכס במקרא ובחשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעה ובמבנים שבאותו האזור והחכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

**"תכנית בנוי"** - תשריט התואם תוכנית מפורטת זו, הכולל העמדת והכלית בבניינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שדה ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזוריים ושטחי חנייה לרכב, יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקודות, תעול, בלוב, השמל), מיפלים, גדרות והגהיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

**"דרך שדה"** - בתוכנית בנוי - דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.

**14. מטרת התכנית**

א. הכנת תכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב פדייה בספרי המקרקעין לפי החשריט. היחידה כניה יאשרו על סמך תוכנית בנוי. חשריט תוכנית מפורטת גז/5 ישמש כתוכנית בנוי, במידה ואינו עומד בסתירה לתכנית זו. לגבי החלקים העומדים בסתירה - תוגש תוכנית בנוי התואמת תוכנית זו.

ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.

ג. קביעת יעדים ואזורים.

ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.

ה. ביטול מקרקעי ייעוד.

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

ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

**15. חלוקת שטח התוכנית:**

חלוקת הקרקע הכלולה בתוכנית תהיה כמסומן בחשריט. כל שטח מכל טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. היחידה בניה כפוף לסעיף 21, 20 לחלן.

**16. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:**

א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.

ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב כסומן לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם למרק"ח לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית ברמי הכירה סמליים. רשות מקומית - מושב.

ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע ברמי הכירה סמליים.

ד. הוועדה המקומית לתכנון ובניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. רישום המקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

ה. החנ"ה... חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק  
התכנון והכניה, תשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי הייעוד המקוריים בחשריט יחסכו ע"י  
הכניה זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, סעיף 107.

17. יעוד שטחים ושימושם:

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת, ו/או בכסוף לתוכנית גז/5, שהוראותיה שלא  
שנו ע"י תוכניה זו, או לא נוגדות אותה בחוקף.

18. קרי בניין:

קרי הבניין בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת, ו/או בכסוף לתוכנית מפורטת גז/5,  
שהוראותיה שלא שנו ע"י תוכניה זו, או לא נוגדות אותה והוראותיה, נשארו  
בחוקף.

19. שימושים כלליים:

- א. ניקוז ומיעול: ע"י העלות פתוחות לצירי הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות  
רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ב. כ י ו ב : באמצעות מתקן כיוו פרכזי או ע"י קדוחי חלמול לשביעות רצון  
משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ד. ת ב ר ו א ה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות וכתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. סילוק אשפה : סילוק אשפה יעשה להנחת דעה משרד הבריאות, ומסדים לפי הוראות  
משרד החקלאות.
- ו. מסדרונות חשמל : מנבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות  
תוכניה המתאר המחוזית.

20. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים הקלאיים:

בשטחים קלאיים עליהם חל סעיף 156 (א) לחוק התכנון והכניה תשכ"ה, ינחנו היחרי  
כניה, בהתאם ללוח ההצבה של השירות לתדרכת מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד  
החקלאות המצ"ב, וכפי שימוקן מדי פעם בפעם, מבנים שהוקמו לפני מתן חוקף לתוכניה  
זו לא ייחשבו כחריגים.

21. היחרי כניה:

ינחנו ע"י הוראות תוכניה זו ו/או ע"י תשריט תוכניה מפורטת גז/5 שתשריטת מהורח  
תשריט בינוי הנספח לתוכניה זו במידה ואינו עומד בסתירה לה (ראה גם סעיף 14א  
דלעיל) ומוקפו עד לאשור תשריטי חלוקה לצרכי רישום, שהם ישמשו לאחר הכנתם כבסיס  
למתן היחרי כניה. לכל בקשה היחרי כניה תצורף המלצה הוועד המקומי של הישוב (מושב).  
היטל השכחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12א, 13 לחוק התכנון והכניה - היטל השכחה  
במידה והיחרי כניה לא יוצאו על פי התכניות המוזכרות בסעיף זה, הם יוצאו לאתר  
אשור תוכניה בינוי ע"י הוועדה המקומית.

22. רשימת חלקות

22.1. במושב כס"כ 8: מגרשים לבעלי מקצוע, לפי הרשימה להלן:

76-74, 81-78, 116

22.2. במושב כס"כ 69: חלקות א' (נחלות) לפי הפרוט דלהלן:

22.2.1. חלקות א' (נחלות) שלמות, בלתי ממוצלות - סה"כ 68 נחלות:

1-10, 33-12, 70-35

22.2.2. חלקות א' (נחלה) ממוצלת לשנים - סה"כ חלקה אחת:

זו חלקה א' הממוצלת לשניים:

א. מגרש למגורים בו ניתן לבנות 2 יח"ד - מגרש מס. 34.

ב. מגרש נמדד - בו מותר להקים מכני פסק חקלאיים ומותרים עבודים חקלאיים (בנוח  
מגורים אסורה) - מגרש שאינו רצוף למגרש המגורים - מגרש מס. 34א.

לוח האזורים

<u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>ייצור</u>
27.2	766	מגורים בישוב חקלאי (חלקות א')
0.5	13	מגורים ומשקי עזר (בעלי מקצוע)
2.3	57	מכני צבור ומכני משק
-	1	פרטי פתוח
2.6	73	ואדיות ותעלות
3.4	97	דרכים
<u>64.0</u>	<u>1800</u>	חקלאי
100.0	2,807	סה"כ -
=====	=====	

ציוני התשריט

בבול החכניג - קו כחול  
 בבול חכניג מאושר - קו כחול מקוטע  
 אזור חקלאי (חלקות ב') - פסים ירוקים אלכסוניים מוצלבים  
 אזור חקלאי (חלקות א') - פסים ירוקים אלכסוניים  
 אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') - פסים ירוקים אלכסוניים מוחתמים בכחום.  
 אזור מגורים ומשקי עזר (בעלי מקצוע) - צבע צהוב מוחתם ירוק  
 שטח מכני ציבור ומכני משק - צבע חום מוחתם בחום כהה.  
 שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מוחתם בירוק כהה.  
 נחלים וודאיות ותעלות - צבע כחול  
 דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום  
 דרכים מוצעות - צבע אדום  
 דרכים לבטול - קוים אדומים אלכסוניים.

23. אזור המגורים הקלאיים - חלקה א' (נחלה) - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין טאונר בעל רצף קרקעי הנישום בתוכנית בחלקה א' כשכל חלקי אדמת חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובתקניה של חלקה א' טאונר בעלת רצף קרקעי כל חלק ממנה מסומן גם בסמל מסנה, בין מספרה ובין באותיות.

החלקה א' מתחלקת לשני אזורים משנה, באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני מסך ומבנים להחזקה בעלי היים וכן מותר לקיים כל עבודות הקלאיים - ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה המסומן לדרך - ובאזור השני - בו מבנים מגורים מסורה - מותר לבנות מבני מסך קלאיים, מבנים להחזקה בעלי היים ולעבר בני עבודות הקלאיים. [היתרי בנייה למבני מסך ומבנים להחזקה בעלי היים ינהנו בהחלט על התנאי של הסדרה להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במסגרת החקלאות הרצ"ב על סיוען מדי פעם.

24. באזור מגורים קלאיים - בחלקה א', בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד שספת הבניה הכוללת לא יעלה על 400 מ"ר ושטח היחידה דיור לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות, שטח יחידה סליסייה לא יעלה על 55 מ"ר והוא גם הקטן מבנה עזר בסטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.

בתנאי סימוע קרקע מיוחדים ולפי שקול דעה הועדה המקומית מותר בנייה קומת עמודי עזר גובה 1.80 מ' (כל הגדלה גובה תוחנה באסור הועדה המחוזית). מותר לפצל קדטה לשני מפלטים.

26. א. כל יחידה מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.  
ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למתקנים "במסך הקלאיים".
2. שניה - "מפסיק" - לבן אחד בלבד, או כן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל המסך לזכות בן זוג של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הזוגית מנחה המסך עם הזוגית או שבה ירושה במסך קלאי, בחור בעלים, הזכר, הזכר מסנה, או ענף-רמות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הזוגית" לזכות מאד מהם במסךה שהשני החל להיות בעל זכויות במסך קלאי או שנפטר.

ג. הקטן יחידה שנייה ושליסיה מותרת במסך בעל הקרקע ובחורה קטנה ורעה הייסוב בתדירותו בעד הפועצת המקומית (מועצת אזוריות) חש"מ-1950.

ד. מרחק בין שני מבנים למגורים לאחד - 5 מ' מינימום או 0 כבנין אחד.

ה. הבקשה להיתר בנייה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סיפון סטח המיועד למבנה "מפסיק".

ו. סיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.

ז. מבנה עזר יכול להבנות בחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין עזרי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן-בתנאי בקו גגות לפגרת המפסיק, קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

ח. בחזית החלקה המיועדת למגורים לא תורשה הקמת גדרות חיל דוקרני.

ט. מגרס סינתי - הועדה המקומית חקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואלו חזית עזרי.

באזור מגורים ללא קלאיים מותר הקמת מבנים לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולחורים שלא בחלקה א'. בכל מגרש באזור זה מותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר בשתי קומות. אסורה בניה למבני מסך ומבנים להחזקה בעלי היים. בתנאי סימוע קרקע מיוחדים ולפי שקול דעה הועדה המקומית מותר בנייה קומת עמודים עזר גובה 1.80 מ' (כל הגדלה גובה תוחנה באסור הועדה המחוזית). ניתן לפצל קדטה לשני מפלטים. מותר לבנות מבנה עזר בתנאים כפר בחלקה א'.

27. בחיזור קלאי מותר יהיה סיפוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני מסך ומבנים להחזקה בעלי היים יהיו מותרים בהחלט להחלסת הועדה המקומית והם יועברו לפי לוח התצבה המוצר במספר 20 ללוח צורך החלוקה למגורים נפרדים, או במספרים ע"י סלוחתה נטרורה.

28. 1. הקמת חדרים למגורים (מסדים) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתוכנית המסודרת.

2. היחידים להקמת המסדה ובתי אל ינהנו ע"י הועדה המקומית כחחוטם ללוח התצבה המוצר במספר 20.

3. לא ינהן היחיד להקמת המסדה ובתי אל ולכל מבני מסך חי וצופה אחר לא יכיל מפרט לבעיה חנייה.

- 29. א. על אף כל הוראת אחרת, יהיה אסור שימוש ביו סיכון אקולוגי, סיכון של מסדר היחיד, מפגע לפי חוק למניעת המפגעים ומפגע לפי חלכה גזרה רפה.
- ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, ייקבע על ידי מסרדי החקלאות והבריאות.
- 30. בניין הריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן חוקף להכניה זו.
- 31. דרוסה חלוקה או איחוד, לסם מתן היחר בניה, ויש בכך מסום סינוי החסדים של החכניה, יוגש לאישור הועדה המקומית השריט איחוד וחלקיה בחחאט לפרק ד' לחוק המכנון והכניה 1965, באשור בעל הקרקע ובכסוף לחרות דעת ועזי היטוב, עפ"י הוראות סעיף 14 טל חוכניה זו.
- 32. על אף הוראת אחרת, ולמסרת מניעה ססק מצורמים לותרת וטכלאונה והסו:
  - 1. סבלת אזורים וחוראות בניה.
  - 2. לוח הצבה למכניה חקלאיים - של לשכת הדרכה משרד החקלאונה אגף הטכנולוגיה.



