

44

2998 11.12.85
3237 11.8.85

428675

13.10.83

6311

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לודים
15-03-1983

נתקבל ע"י _____
לשפולו של _____
לתיק מס' _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
לודים
5-03-1985

נתקבל ע"י _____
לשפולו של _____
לתיק מס' _____

ס ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי "לודים"
חכניה מפורסת מס. גז/16/3
לצרכי הסדר רישום
(שנוי לתוכניה מחאר R6)

מושב מצליח והסביבה
=====

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

מחוז המרכז
מחוז תל אביב
מחוז הנגב

מיום החליטה לתת חוקה
לחכניה הזכרת לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון

מנהל מוקדעי ישר
הלשכה הראשית
171-108-1982
מפוי וגז

חתימת בעל הקרקע :
חתימת המגיש-הירוסם :
חתימת הספקן :

עבודת תכנון סופית : א. אכר, ס. ביכלה,
א. שושני

צביוק וזכרון לשימוש/לגובה
המליצה והמחויבות/משנה : מינס
מנהל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים
תכנית מס' גז/16/3
הועדה המקומית החליטה בשיבתה
מס' 188 מתאריך 21.2.82
להמליץ לפני הועדה המתוזית
על אישור התוכניות.

יורד הועדה
מנהל הועדה

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לנורים
חוכנית מפורטת מס. גז/16/3
לצרכי הסדר רישום
(שנוי לחוכנית מתאר R 6)

1. מועצה אזורית : ג ז ר
2. מחוז : המרכז
3. נ"ש : רמלה
4. מקומ : מצליח והסביבה
5. גושים בשלמות : 4393, 4407
6. גושים בחלקים : 4368, 4389, 4392, 4394, 4397, 4398, 4401, 4406-4408
7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בהשריט
8. שטח החכנית : 3,941 דונם
9. השריט : החשריט המצורף לחכנית 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. המתכנן : מינהל מקרקעי ישראל
13. ה ג ד ר ו ת :

"נחלה" - יחידה קרקע במושב, בין רצועה ובין שאינת רצועה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני ששק חקלאי ולמגורי בעליו.

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

"מושב" - כמוגדר בצו אנודות שתופיות "הכרות" ק"ח 2977, 3253, 3477, 4051.

"אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובחשריט בציון אופן השמוש המתור בקרקעות ובמכונים שכמותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי חוכנית זו.

"חוכנית בנוי" - חשריט התואם חוכנית מפורטת זו, הכולל העמדת ותכלית בניינים, מכונים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזוריים ושתי חנייה לרכב. יוסמנו בו שתי גינות ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוד, העול, בילוב, השמל), מיפליטים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

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

14. מטרת החכנית:

- א. הכנת חכנית מפורטת לצרכי רישום אדמות מושב מצליח והסביבה בספרי המקרקעין לפי החשריט. חשריטי חוכניות מפורטות גז/16, גז/16/1. ישמשו כחוכנית בנוי, כמידה ואינם עומדים בסתירה לחכנית זו. לגבי החלקים העומדים בסתירה - חובש חכנית בנוי התואמת חוכנית זו.
- ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ומיתוח השטח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות וחתווית דרכים חדשות.
- ה. כיטול מקרקעי ייעוד.
- ו. שנוי חוכנית מתאר ובטול כל חוכנית קודמת ככל שנובע לחלוקת השטח לצרכי רשות.
- ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים למשקי עזר, לבעלי מקצוע ולבנים ממשפחים.

15. חלוקת שטח החוכנית:

חלוקת הקרקע הכלולה בחוכנית תהיה כמסומן בחשריט. כל שטח מכך שצונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה השכ"ח-1965. היתרי 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 כמסומן לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ה' לחוק התכנון והבניה השכ"ח 1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האסור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים. רשות מקומית - מושב.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה השכ"ח-1965. יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחכרו.

ה. התוכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמה תכניתם והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפיכך מקרעי הייעוד המקוריים בתשריט יהפכו ע"י תרניה זו למקרעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרעין תשכ"ט 1969, סעיף 107.

17. ייעוד שטחים ושימושם:

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת, ו/או בכפוף לתוכניות גז/16, גז/16/1 שוראותיהם שלא שוננו ע"י תוכנית זו או נוגדות אוראותיה, נשארו בחוקף.

18. קרי בניין:

קרי בניין בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת, ו/או בכפוף לתוכניות מפורטות גז/16, גז/16/1 שוראותיהם שלא שוננו ע"י תוכנית זו, או לא נוגדות אותה וחוראותיה, נשארו בחוקף.

19. שיפוטים כלליים:

- א. ניקוז והיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידו הדרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
- ב. ב י ו ב : כאמצעות מתקן כיוכ מרכזי או ע"י קדוחי הלחול לשביעות רצון משרד הבריאות.
- ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
- ד. ה ב ר ו א ה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו משרדי רעש וזיהום.
- ה. סילוק אשפה : סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, ומסדיים לפי הוראות משרד החקלאות.
- ו. מסדרונות חשמל: מנבלות בנייה במסדרונות חשמל מסופנים 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 של השירות להדרכתה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"ב, וכפ"י שיחוקן מדי פעם בפעם, מכניס שהוקמו לפני סתן חוקף לתוכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

21. היתרי בניה:

ינתנו עפ"י הוראות תוכנית זו ו/או עפ"י תשריטי תוכניות מפורטות גז/16, גז/16/1 שתשריטהם יהיו תשריטי בינוי הנספחים לתוכנית זו במידה ואינם עומדים בסתירה לה (ראה גם סעיף 14 דלעיל) וזאת עד לאשור תשריטי חלוקה לצרכי רשום שהם ישמשו לאחר הכנתם כבסיס לפתן היתרי בניה. לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הוועד המקומי של הישוב (מושב). היטל השכחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12, 13 לחוק התכנון והבניה היטל השכחה, במידה והיתרי בניה לא יוצאו על פי התכנית המוזכרות בסעיף זה, אם יוצאו לאחר אשור תוכנית בינוי ע"י הוועד המקומית.

הבית המקצועי בגבול בין מגרש 128 ו- 128א מיועד להריפת המתיישב יבנה ביתו החדש במגרש 128.

הבית המקצועי בחלקה 125 מיועד להריסת המתיישב יבנה ביתו החדש במגרש 125.

22. רשימת חלקות:

22.1. במושב כפת"כ 101 חלקות א' (נחלות) לפי הפירוט דלהלן:

22.1.1. חלקות א' (נחלות) שלמות, בלתי מפורצלות - סה"כ 99 נחלות:

1-31, 33-38, 40-101

22.1.2. חלקות א' נחלות מפורצלות לשניים - חלקה בשלמות עם נספח - סה"כ 2 חלקות.

אילו חלקות א' המפורצלות לשניים:

- א. נחלה שלמה בלתי מפורצלת הכוללת מגרש למגורים בו ניתן לבנות יח"ד אחת ומגרש חקלאי משקי רצוף.
- ב. מגרש נפרד-נספח למגורים בו ניתן לבנות יח"ד אחת-מגרש שאינו רצוף לנחלת השלמה. 32 ו-32א (נספח), 39 ו-39א (נספח).

22.1.3. במושב כפת"כ 28 מגרשים למסקי עזר לבעלי מקצוע ולכניס מסטיכים, לפי רשימת החלקות: 102, 103, 104, 105, 109, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 127א, 128א, 129, 130, 130א, 123א.

(X)

23. אזור מגורים חקלאיים - חלקה א' (נחלה) - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו על רצף קרקעי חרשום בתוכנית חלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי כל חלק סמנה מסומן גם כסימן מסנה, בין בספרות ובין באותיות.

חלקה א' מחלקה לשני אזורי משנה, באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני מסק ומבנים להחזקה בעלי חיים וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים - ובחלקה א' בעלת קצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה חצמוד לדרך - ובאזור השני - בו בניית מגורים אסורה - מותר לבנות מבני מסק חקלאיים, מבנים להחזקה בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היחיד בניה למבני מסק ומבנים להחזקה בעלי חיים ינחנן בהתאם ללוח החצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף לסיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב ולט" שיחוקן מדי פעם.

24. באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א', בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות לכל היחיד 3 יחידות מגורים, כמבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח היחידה דיוור לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות, שטח יחיד שלישיית לא יעלה על 55 מ"ר מותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה.

בחנאי שיפוטי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעה הועדה המקומית מותר בניית קומת עמודים עד גובה 1.80 מ' (כל הגדלה גובה תוחנה באשור הועדה המחוזית). מותר לפצל קומת לשני מפלסים.

25. א. כל יחידת מגורים חיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.
ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כגן

1. אחת- למחזיקים "במסק חקלאי".
2. שניה- ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או בן מאומץ אחד, או נכד אחד של בעל המסק לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכות הסכס עם הוריו או מכה ירושה במסק חקלאי, בחור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או עבר- רשות של מוסד מיישב או של אגודה, לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במסק חקלאי או שנפטר.

ג. הקמת יחיד שנייה ושלישית מותרת באשור בעל הקרקע ובחנות תעה ונדע היישוב כהגדרתו בצו המועצת המקומית (מועצות אזוריות) חשי"ת-1958.

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

ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה ל"ממשיך".

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

ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן. בחנאי נקוד גגות למגרש המבט, קו בנין קדמי לחניה - 2 מ'.

ח. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.

ט. מגרש סינתי - הועדה המקומית חקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.

26. באזור מגורים ללא חקלאיים מותר הקמת מבנים לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, ולהורים 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 מסק ומבנים להחזקה בעלי חיים, בחנאי שיפוטי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעה הועדה המקומית מותר בניית קומת עמודים עד גובה 1.80 מ' (כל הגדלה גובה תוחנה באשור הועדה המחוזית). ניתן לפצל קומת לשני מפלסים. מותר לבנות מבנה עזר בחנאים כמו בחלקה א'.

27. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני מסק ומבנים להחזקה בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח החצבה הנזכר בסעיף 19 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או כשטחים ע"י שלוחות נפרדות.

28. 1. הקמת משיפות למגרים (סדנים) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתוכנית המפורסת.

2. היחידים להקמת המסות ובתי צל ינחנן ע"י הועדה המקומית בהתאם ללוח החצבה הנזכר בסעיף 19.

3. לא ינחו היחיד בניה לחמסה ובתי צל ולכל מבני מסק חי וצומח אשר לא יכיל שחורה.

29. א. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של פסורד היחיד, מפגע לפי חוק לפגיעה המסגעים ומפגע לפי הלכה אגרה רסה.
- ב. קידום או אי קידום של סיכון אקולוגי קיים או עתיד, ייקבע על ידי מסרדי הטקלאות והבריאות.
30. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני סחן חוקף להכניה זו.
31. דרוסה חלוקת או איחוד, לסס סחן היחר כניה, ויש בכך מסוס סינוי החסרים סל החכניה, יוגש לאיטור הועדה המקומיה חשריט איחוד וחלקוה בהחאס לפרק ד' לחוק החכנון ושכניה 1965, באשור בעל הקרקע ובכפוף לחווה דעה ועו היסוב, עפ"י הוראה סעיף 14 סל הוכניה זו.
32. על אף הוראה אחרת, ולמסרה מניעה ססק מצורפים לוחות וטבלאות והס:
1. טבלת אזורים והוראות בניה.
 2. לוח הצבה למבנים חקלאיים - של לשכת הרכה מסרד החקלאות אגף הסכנולוגיה.

סכום שטחי האזורים

<u>אחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>ייעוד</u>
27.00	1066	מגורים בישוב הקלאי (חלקות א')
0.95	38	מגורים ומשק עזר (בעלי מקצוע)
1.90	76	מכני צבור
0.10	4	צבורי פתוח (חלקה 133)
0.70	27	פרטי פתוח
0.50	21	בית עלמין
0.40	15	ספורט
0.15	6	שמורות טבע
2.70	105	מסילת ברזל
0.90	35	ואדיות וחעלות
2.30	91	דרכי גישה
3.10	122	דרכים אזוריות
59.30	2335	ח ק ל א י
<u>100.00</u>	<u>3941</u>	סה"כ-

ציוני התשריט

- גבול החוכנית - קו כחול
- אזור הקלאי (חלקות ב') - פסים ירוקים אלכסוניים מוצלבים
- אזור הקלאי (חלקות א') - פסים ירוקים אלכסוניים
- אזור מגורים בישוב הקלאי (חלקות א') - פסים ירוקים אלכסוניים מוחתם בכחום
- אזור מגורים ומשקי עזר (בעלי מקצוע) - צבע צהוב מוחתם בירוק
- שטח מכני ציבור - צבע חום מוחתם כחום כהה
- שטח צבורי פתוח - צבע ירוק
- נהלים וואדיות וחעלות - צבע כחול
- דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום
- דרכים ארציות או אזוריות - צבע אדום
- דרכים לביטול - קוים אלכסוניים אדומים
- מסילת ברזל - צבע אפור
- שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מוחתם בירוק כהה
- שטח ספורט - צבע ירוק מוחתם כחום כהה
- בית עלמין - צבע צהוב משובץ בקוים ירוקים אלכסוניים מוצלבים
- שמורת טבע - צבע ירוק משובץ בקוים ירוקים אלכסוניים מוצלבים

טבלת חלוקת התזונה - הוראות לתכנית

3	4	5	6	7	8	9	10	11
סוגי המזון המשרים (בצב) מזון מזון	גודל מנה מזון	רוחב כיינוקלי של חזית המנה 'מ	שם בניית מכשירי, ברוטום, "א" מגורים	ספר יחידות דיון מגורש	ספר קומות	קו"י בניין 'ב' צדד חזיתי	סכמ כפני עוד	מקור
פסים 'רוקים אלקטרוניים לא ניתן פולכונים לחלוקה	מסודרים במשרים	מסודרים לא ניתן לחלוקה	בניית מגורים אסורה	בהתאם להחלטה הועדה המקומית	בהתאם להחלטה הועדה המקומית	המכניים יוצאו לפני לוח ההצבה הנזכר בסעיף 19 בתכנית.	-	המכניים יוצאו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 19 בתכנית
פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים
פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים	פסים ירוקים אלקטרוניים

הערות: בסגור 34 מותרת הקמה 2 יחיד ורכישה מנהל מס. 34 מותרים עבור הקלאי ורכישה מנהל מס. הקלאיים בלבד (בנייה למגורים אסורה)
2/...

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
אזור	חלקי האזור	סימון חסרונים	גודל מרוש מניימלי	רוחב מניימלי של חזית המגרס	שטח בנייה מסימלי, מרובע, מ"ר	לעבוד קרקע, סכמי שטח ומבנים להחזקה נעלי חיים	סכמי יחידות קומות	קרי בנין במ' ב' א' חזית	שטח מניימלי	אזור חזית
מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10	מבנה 10
מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11	מבנה 11

התאם לתוכנית בנייה באזור הועדה המקומית, 25% לקומה, מסמכים 2 קומות.

כל בנייה אסורה לסעי שנילים, חלוקת ניקוז, ביברות ורמבנות, גנים.

הערת כלליה:

- מבני המסק יוצבו לפי ההנהיגות של לוח החזנה הנוכח בסעיף 19 בתוכנית, ובמבנים קיימים ותוספות להם-לפי החלטת הוועדה המקומית.
- באזור נחלה- הקטח 3 יחיד בשני בניינים או בניין אחד ובמבנה של 400 מ"ר מגורים, נייחן לאסר רק לגמשי-לפני, סעיף 2(2) בצורה חו"ר ורפר הליצור.
- באזור נחלה- מרחק בין שני מבנים למגורים נכבד אחר- 5 מ', מינימום או 0 בניין אחד.
- באזור נחלה- הבקשה לחיתוך, לגמנה ראשון או לתוספות לו, חלול סימון שטח המיועד למבנה למשיך.
- באזור נחלה- מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ', מגודל חדר.
- מבנה עזר יכול להכנות בחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
- היתרים להקמת חממה ינתנו ע"י הוועדה בהתאם ללוח החזנה. שטח החממה לא יעלה על 80% משטח החלקה, המרווח בין חממה לא מבנה מס-3 מ'.

