

27.10.1985



מ ח ר ז ה מ ת כ ז

התכנון וה'ה' השכ"ה - 1965

מחוז כמאכ"כ

מרכז תכנון מ.מ.י מ.מ.י

תכנית מ.מ.י/מ.מ.י מס' 29/85

הועדה המחוזית בישיבתה ה' מ.מ.י/85

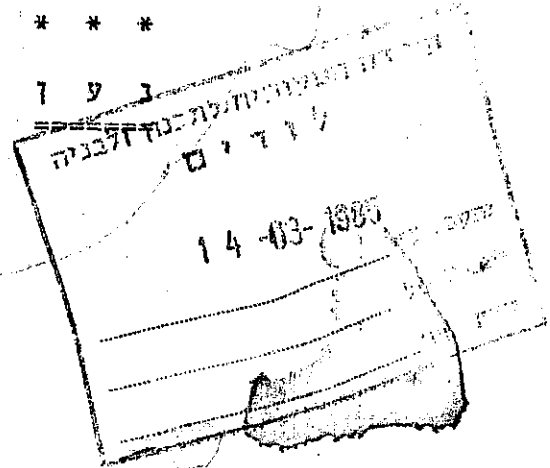
מיום 13/11/85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל

חתימת המנהל המחוזי [Signature]

מרחב תכנון מקומי " לודים" חכנית מס' 14/29/85

* * *

ל ע ז



- : האריך :
- : יוזם החכנית
- : מניש החכנית
- : בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לודים

חכנית מס' גז/ 29/85

הועדה המקומית החליטה בישיבתה

מס' 113 [Signature]

להמליץ לפני הועדה המחוזית על אישור ותוכנית.

[Signature] י"ד הועדה

[Signature] מנהל הועדה

החוקר עובד ע"י: א. אכרך, י. רבי, ס. ביכלר, א. שושני, ש. מילמן.

1. המחוז : המרכז
2. הנפה : רמלה
3. המקום : נען
4. מועצה אזורית: גזר
5. הגבולות : בהתאם למסומן בחשריט בקו כחול
6. שטח התכנית : 8,547 דונם
7. גושים בשלמות: 3722-3724, 4396, 4399, 4400, 4409, 4410, 4421
8. גושים בחלקים: 3706-3709, 3721, 3725, 4397-4398, 4401, 4408, 4411, 4422, 4424, 4425, 4392
9. החשריט : החשריט 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. המתכנן : כנ"ל
13. הגדרות : _____

"ישוב" - כמוגדר בצו מועצה אזורית תשכ"ח - 1956

"אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובחשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות וכמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

"תכנית בנני" - חשריט החואם חכנית מפורטת זו, הכולל העמדת בניינים, מבנים ומחקנים בין קיימים ובין מוצעים, הגישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חנייה לרכב. יסומנו גם מחקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, העול, כיוזב, חשמל) גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

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

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

14. מטרת התכנית :

- א. רשום אדמות קבוץ נען בספרי המקרקעין, לפי החשריט.
- ב. ביטול ואחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזובים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והחווית דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי ייעוד.
- ו. שינוי חכנית מחאר ובטל כל חוכנית קודמת בכל הנוגע לחלקות השטח לצרכי רשום.
- ז. סחן היחרי בניה כפי שיפורש בסעיף 23 להלן.

15. דרכים :

דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל. דרכים מקומיות בחוך הישוב או בסמוך לו - יופקעו בהתאם לפרק ת' 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 חהיה כמסומן בחשריט, כל סטייה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק. היחרי בנייה כפוף לסעיף 23 להלן.

17. הפקעות לצרכי צבור ורישום:

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

18. חכירות:

בהתאם לחשריט ולפרוט כרשימה שלהלן. הוראות התכנית גז/14211-1 קו חולק יהיו עדיפות על תכנית זו.

- א. נקודות ותיעול: ע"י חלחול וחעלות מחוחות לאורך צידי הדרכים, השבילים ושתי צבד מחוחים, לשביעות רצונם של רשות הניקוד ומשרד הכריאות.
- ב. מירב: כאמצעות מתקן כירב מרכזי ומתקני שחור או ע"י קדוחי חלחול, לשביעות רצונם של משרד הכריאות.
- ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הכריאות ומשרד החקלאות.
- ד. הכרואה: כהתאם לדרישות משרד הכריאות וכתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
- ה. סלוק אשפה: סלוק אשפה ייעשה לתנחת דעתו של משרד הכריאות ומסדים לפי הוראות משרד החקלאות.

21. מרחקי הצבה בשטחים הקלאיים
 בשטחים הקלאיים עליהם חל סעיף 156א' לתוק ינתנו היתרי כניה, כהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכת מקצועית באגף למיכון ושכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב וכפי שיתוקן מדי פעם מפעם, מבנים שהוקמו כדיון לפני אשור תוכנית זו לא יחשכו בתריבים.

22. אשור כניה מתחת ובקרבת קורי חשמל
 א. לא ינתן היתר כניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר כניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של הסכנה.

- כרשח מתח גבוה - 2 מטרים
- כרשח 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 לכנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבליים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת חילי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת מחברת החשמל.

23. היתרי כניה

היתרי כניה ינתנו על פי תכנית בנוי באישור הוועדה המחוזית.

24. החמרת מקרקעי ייעוד למקרקעי צבור
 תוכנית זו כוללת חלוקת חדשה כהסכמת הכעלים וחוכנה לפי סימן ז' למרק ג' לתוק החכנון והכניה תשכ"ה-1965. לפיכך, מקרקעי הייעוד המקוריים שכתשרים יחשכו עמ"י תוכנית זו למקרקעי צבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, סעיף 107.

25. שלבי בצוע - 7 שנים.

26. ציוני החשרים

1. גבול התוכנית - קו כחול
2. אזור קלאי - פסים ירוקים באלכסון
3. אזור מגורים - צבע כחום
4. אזור למבני משק - צבע חום מוחתם בירוק.
5. אזור תעשיית - צבע סגול
6. אזור מבני צבור - צבע חום מוחתם בירוק.
7. פרטי מוח - צבע ירוק מוחתם ירוק כהח.
8. בית עלמין - צבע צהוב משובץ קוים אלכסוניים מצוללים בצבע ירוק.
9. מתקני כירב- קוים אלכסוניים מצוללים בצבע שחור.
10. מתקני מים - צבע אפור
11. חעלות וואדיות - צבע כחול.
12. מגרש מיוחד - צבע צהוב מוחתם חום כהה עם קוים אלכסוניים חומים.
13. דרכים מוצעות - צבע אדום
14. קו חשמל - קו נקודה, קו נקודה
15. מחילה ברזל - צבע אשור מוחתם חום כהה

אחוזים	שטחים בדונמים	אזור
84.5	7,222	חקלאי
6.8	580	מגורים
2.1	182	מבני משק
1.2	105	מגרש מיוחד
0.4	32	העשיה
0.2	13	ביח עלמין
0.1	8	ברכות חמצון
-	2	מחנני מים
2.8	243	דרכים
1.8	155	מסילת ברזל
0.1	5	ואדיות וחעלות
<u>100.0</u>	<u>8,547</u>	סה"כ -

רשימת תכליות

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 פנימיות, מחנני גן, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחייה, בדיכה לילדים, מגרש כדורסל, אמפיחיאטרון, מרחקים מינמליים בין מבנים: 5.00 מ'. גובה מכסימום של מבני מגורים: 3 קומות.

מבני-משק:

רפתוח, מכון חליבה, מחבן, לולים, בורות חמץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה ואחסנה, ושאר מבנים ומתקנים לדיוור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור, מרחקים מינמליים בין המבנים: 5.00 מ'. היתרי בניה ינחנו לפי טבלת מרחקי התצבה בשטחים חקלאיים (ר' סעיף 21 דלעיל).

תעשיה :

מפעלי תעשיה ומלאכה, מחנני השחיה הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות העשייה, לרבו משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות, לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ-30 מ' למבנה מגורים. כסוי הקרקע לא יעלה על 40% משטח האזור וסה"כ לא יותר מ-80% שטח בניה בכל הקומות. גובה בניני תעשיה לא יעלה על 12 מ' פרט למתקנים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי תעשייה, הכל לפי התקנות בנדון.

חקלאות :

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

מגרש מיוחד:

מבנים לצרכי כסחון בלבד.

פרטי פתוח:

אזור לגינון ושבילים פנימיים, כל בניה באזור זה אסורה ^{למעט} למעט מתקנים; גינון, אספקת מים, חשמל, נקרי, בורב ומקלטים.

מספר דפוס (7)	מבתי צמיחה	מבני מסק אחרים רפה, דיר אורווה	כלולי רבייה וספוח (קל, כבד והודיים)	כלולי הסבר ומדבריות וסיפוח	בין השלוחה	בתוך השלוחה	מבול חלקה סכנה	מבול דרך שרות	הפרק מבול העלות לכל	מבתי מבנים	
20	12	12	300	500	500	12	6		5	20	1. לולים למסילות
20	30	12	500	500	500	12	6		5	40	2. לולים לעופות על רפד (באורור טבעי או מבוקר)
30	40		500	500	500	12	6	30	5	40	3. לולי פרטיות והודוים
30	40	12	500	500	500	12	6		5	40	4. לולי הודים לפיפוח
30	40		500	500	300	12	6	30	5	40	5. לולי רפיה, ספוח (קל, כבד, והודים).
30	40		500	500	500	12	6	30	5	40	6. לולי הסבר-יבוא
10	10		500	500	500	12	6	30	5	40	7. מדבריות
10	12	12	500	500	300	12	6		5	200	8. לולים לאודים ועופות מים אחרים
10	12	12	500	500	300	12	6		5	20	9. בחי איפון לעופות (1)
3	12		500	300		5	3		5	20	10. מבנה, או סכנה רפה (5)
3	12	4	300	300		5	3		5	30	11. מבנים לצאז
3	12	4	100	100		5	3		5	20	12. אורווה
3		100	500	500			10		5	150	13. מרכז מזון בקיבוץ, או ציבורי במושב
3	4	4	300	300			3				14. מבנים להתכין והחסון מזונות במשק משפחתי בודד
3	12	12					3		5	40	15. מכון רדייה (2)
3	12	12	40	40		12	6		5	20	16. בתי-צמיחה פרטים וירקות
3	12	12	40	40		12	6		5	50	17. בתי-צמיחה בתוממים באויר (4)
3	4	4	40	40		3	3			20	18. בתי-רשת צל
3	10	10					3		5	20	19. בתי-גידול לפטריות
	3	12					3		5	100	20. כלביות - ענף ספחרי

- 4. ההנור 50, במבנה - 20 מ'.
- 5. גדר החצר מהורה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 6. מרחק מהבן - לפי הנראות מבני אס.
- 7. גבול מסע ופרדס יחשב כגודל העץ באזכנת המדינה מרווח הנפיעה המתוכנן.

- 1. פרט לסעיף 3 - 5.
- 2. בניה המכוון כהיבט הנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות לפניעה דליפת דבורים שקיימות בבח' לדבורים.