

חוק התכנון והבניה התשל"ה 1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי

"לודים"

1000/זג

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 1000/זג	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 22.2.04 לאשר את התוכנית	
מנהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

המהווה שינוי לתכנית מקומיות ומפורטות
על שינוייהן במרחב תכנון מקומי "לודים"

משרד הפנים
מחוז מרכז
29-04-2004
נתקבל
תיק מס':

- תאריך: 10.9.03
- מעודכן ל- 10.2.04
- מעודכן ל- 14.3.04
- מעודכן ל- 28.4.04

האישור ניתן לתפקיד לודים
 י"א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה / לודים
 22.2.04-19.2.03
 אדר' דורון דרוקמן
 מתכנן מחוז המרכז
 5.5.04

פרק א' - הוראות כלליות:

1. מחוז: המרכז
2. מרחב תכנון מקומי: "לודים"
3. שם התכנית: א. תכנית מתאר מקומית מפורטת גז/1000, שינוי לתכניות מתאר מקומיות ומפורטות על שינוייהן, כמפורט ברשימת התכניות - נספח א'
ב. תכנית זו כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
4. מקום התכנית: מרחב תכנון מקומי "לודים".
5. תחולת התכנית: התכנית תחול על הנחלות (חלקות א') במושבים בתחום מרחב תכנון לודים עפ"י המפורט ברשימת המושבים - נספח ב'.
6. גבול התכנית: גבול התכנית הינו כגבולות חלקות א' של המושבים המפורטים בנספח ב'.
7. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כשטח חלקות א' של המושבים המפורטים בנספח ב'.
8. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".
10. מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".
11. עורך התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה "לודים".
12. מסמכי התכנית: הוראות בכתב (תקנון) הכוללות 16 עמודים. נספח א': רשימת התכניות שתכנית זו מהווה להן שינוי. נספח ב': רשימת המושבים עליהם תחול התכנית.
13. יחס לתכניות אחרות: א. תכנית זו באה להוסיף הוראות לתכניות מפורטות מקומיות על שינוייהן במרחב התכנון "לודים".
ב. תכנית זו באה להוסיף זכויות על פי כל תכנית ולא לגרוע.
ג. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות אחרות תגברנה הוראותיה של תכנית זו.
ד. תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר מחוזית תמ"מ/7/3.
14. מטרת התכנית: א. הסדרת והתרת שימושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח) בחלקות א' של נחלות במושבים, וקביעת הוראות מפורטות שתאפשרנה הקמת מבנים והסבת מבנים למטרות לא חקלאיות.
ב. קביעת הוראות מפורטות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בתחום המגורים אשר בחלקה "א".

ב. קביעת הוראות מפורטות למתן היתרים למבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות בתחום המגורים אשר בחלקה "א".

ג. צמצום ומיזעור מפגעים סביבתיים וחזותיים במושב.

ד. ניצול מושכל של התשתיות הקיימות במושב.

ה. שמירת האופי הכפרי של המושב ומתן אפשרות לחקלאים שבתוכו להמשיך בפועלם.

ו. שמירה מירבית על קרקע חקלאית.

יוטל וייגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, על תיקונו.

15. היטל השבחה:

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים.

16. מועד משוער לביצוע:

מבקש היתר בהתאם לתכנית זו יחתום, כתנאי לקבלת היתר בניה, על כתב התחייבות שינוסח ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית, בו הוא מתחייב לשפות את הועדה המקומית כנגד כל הוצאה בגין תביעה לפיצויים עקב אישורה של תכנית זו ו/או מתן היתר על פי תכנית זו.

17. הוראות שיפוי:

פרק ב' - הגדרות ופרושים:

18. הגדרות ופירושים בתכנית זו

בתכנית זו תהיה למונחים הבאים המשמעות שלצידם:

- א. "נחלה": יחידת קרקע במושב, בין ברצף קרקעי בין שלא ברצף קרקעי המשמשת או נועדה לשמש לעיבוד ושימוש חקלאי, ייצור תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, ובתי מגורים.
- ב. "חלקה א": שטח קרקע מתוך משבצת המושב, המהווה חלק מנחלה, רצופה או מפוצלת, המיועד למגורים, למבני משק וכן לעיבוד חקלאי ולגידול בעלי חיים.
- ג. "תחום המגורים": שטח שבתוך חלקה א', שבו מותרת בניה למגורים לפי כל תכנית בתוקף שחלה על המקום.
- ד. "השטח המותר": השטח שבו מותר להקים או להסב מבנים לפל"ח, המצוי בתחום המגורים ובשטח החקלאי, הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים, ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם.
- ה. "מבנה חקלאי": מבנה הדרוש במישרין לכל פעילות חקלאית לרבות, עיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
- ו. "פל"ח": פעילות לא חקלאית למטרות אחסנה (למעט אחסנה גלויה), משרדים, גני ילדים, מעונות יום, מועדון קשישים, מלאכה, תעשייה זעירה, וארוח כפרי.
- ז. "מבנה פל"ח": מבנה המשמש למטרות פל"ח.
- ח. "מבנה מוסב": מבנה שיותאם ו/או יוסב על מנת לעמוד בתנאי הוראות תכנית זו למטרת שמוש לצורך פעילות הלא חקלאית – מבנה פל"ח.
- ט. "ועדה מקומית": הועדה המקומית לתכנון ולבניה "לודים".
- י. "חוק": חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- יא. "מבנה צמוד דופן": מבנה פל"ח אשר כולו או רובו מצוי מחוץ לתחום השטח המותר, ובלבד שיהיה גובל בתחום השטח המותר, וניתן לו היתר בניה כדין לפני יום 14.5.2000 (תאריך פרסום תמ"מ/7/3 בילקוט פרסומים) או כל מבנה שמתאים להוראות תקנות סטיה נכרת מתכנית התשס"ב-2002.
- יב. "מבנה אירוח כפרי": מבנה המיועד למטרות אירוח כפרי.

מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שרותי לינה או שירותי אירוח אגב לינה למטרת אירוח ונופש בישובים כפריים ובלבד שאינו מלון.

מי שמחזיק כדין בין בעצמו או יחד עם אחרים במשק חקלאי בתור בעל, חוכר או חוכר משנה, או כבר- רשות של ממ"י או מוסד מיישב או של אגודה שיתופית, שניתנה לתקופה של לפחות שלוש שנים.

יג. "בעל משק":

יחידות דיור – המיועדות למגורי פועלים זמניים בחקלאות.

יד. "מגורי פועלים זמניים":

מבנה שהובל בשלמותו ממקור יצורו מוכן להקמה, והוצב על מסד בגובה עד 70 ס"מ, ללא צורך בחפירת ויציקת יסודות וכלונסאות.

טו. "מבנה יביל":

תעשייה העומדת בקריטריונים הקבועים בסעיף 31 (ט) בתקנון.

טז. "תעשייה זעירה בלתי מזיקה":

תעשייה ומלאכה זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה.

יז. "תעשייה חקלאית זעירה":

יחידת קרקע, המוחכרת כחלק ממשבצת, בין שהיא מוחכרת ורשומה כחלק מיחידת משק חקלאי בודד בנחלה, ובין שהיא מהווה חלק מעתודות הקרקע החקלאית, המחולקת על ידי הישוב וחבריו.

יח. "חלקה ב":

בהעדר כוונה אחרת המשתמעת בתכנית זו, תהיה לביטויים הכלולים בתכנית המשמעות הנודעת להם בחוק, או בתקנות שעל פיו – הכל לפי הענין.

פרק ג' – השימושים המותרים למטרות פל"ח בחלקה א'

19. להלן שימושי פל"ח שיתרו בהתאם להוראות תכנית זו:

- א. אחסנה למעט אחסנה גלויה ולמעט איחסון של חומרי הדברה, (פרט לחומרי הדברה ואיחסון גלוי הדרושים במשרין לשימוש החקלאי הפרטי של בעל הנחלה לעיבוד נחלתו בלבד), חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים אלה, וכן למעט איחסון פסולת, גרוטאות וחומרי בנין משומשים.
- ב. מלאכה ותעשייה זעירה.
- ג. תעשייה חקלאית זעירה.
- ד. שירותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים, פעוטונים, גני ילדים.
- ה. מבני מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.
- ו. מבנה קייט כפרי.

פרק ד' - הוראות ותנאי בניה למבני פל"ח בחלקה א'

20. הוראות כלליות:

א. מיקום מבנה:

המבנה ימוקם בתחום השטח המותר ובמקרה של מבנה צמוד דופן גם בשטח הגובל בשטח המותר.

ב. תכנית בינוי:

כתנאי למתן היתר בניה תוגש לוועדה המקומית, תכנית בינוי של השטח המותר כחלק מהבקשה להיתר בנייה כמפורט בסעיף 23 להלן.

21. הוראות למבנה לאירוח כפרי:

- א. היתר בניה למבנה לאירוח כפרי ינתן רק במושבים עם אפיונים תיירותיים ורק לאחר התייעצות עם משרד התיירות.
- ב. כל מבנה לאירוח כפרי יכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאורור ובישול.
- ג. יש להבטיח כי מבנה לאירוח כפרי יהיה גובל בשטחי דשא ונטיעות בהיקף של לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידה ובו פינה מוצלת לישיבה ולשימוש האורחים.

22. הוראות ותנאי בניה למבני פל"ח למטרות משרדים, משפחתון וכיוצא בזה:

- א. מבני פל"ח כמפורט בסעיף 19 (ה) לעיל, המשמשים כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון יכול שיהיו צמודים לבית מגורים של בעל המשק.
- ב. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשירותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון במרתף, או בקומת עמודים, או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה שמשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת העמודים שמעליו ולא יעלה על תכנית הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שירות) עפ"י תכנית המתאר המפורטות בתוקף.

23. תכנית בינוי :

- א. תכנית הבינוי תכלול את המצב הקיים והעתידי המתוכנן של המגרש, הכולל סימון כל המבנים המותרים לפי כל תכנית בשטח המותר.
- תכנית הבינוי תידון כחלק מההגשה לבקשה להיתר בניה.
- ב. תכנית הבינוי תתייחס להיבטים התנועתיים בהתאם למפורט בסעיף 131' של התכנית.
- ג. בתכנית הבינוי יסומנו כניסות ויציאות מן המגרש.
- ד. תכנית הבינוי תוגש על רקע מפה טופוגרפית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק.מ. 1:250. המפה תתייחס לכל מבנה שבמרחק של 35 מ' מגבולות המגרש כחלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי. תוגש תכנית סביבה בק.מ. 1:500 הכוללת הסדרת כניסה ויציאה של כלי הרכב היוצאים והנכנסים למגרש.
- ניתן יהיה בתכנית הבינוי לאשר כניסה ויציאה אחת ל - 2 מגרשים בתכנית אחת משותפת, ובהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים.
- ה. תוגש תכנית סניטרית בנפרד או כחלק מתכנית הבינוי. התוכנית תציג התחברות למערכת ביוב מרכזית בלבד, באישור משרד הבריאות.
- ו. סה"כ שטח הבניה המתוכנן והקיים בתכנית הבינוי כולל מבני המגורים, לרבות השטח המיועד לשימוש פל"ח, לא יעלה על המותר בתכנית מפורטות או מש"מים החלים על המקום (שטח עיקרי ושירות). תכנית זו אינה באה להוסיף זכויות בניה.
- ז. תכנית הבינוי הנ"ל לרבות התכנית הסניטרית תובא להתייעצות עם מועצה אזורית, שבתחומה חלה תכנית הבינוי.

פרק ה' - הוראות כלליות בנוגע למבנה לפ"ח ומבנים מיוחדים

25. הוראות עיצוב אדריכלי :

- א. מבנה המיועד לפל"ח, יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בנין איכותיים עם גימור באיכות גבוהה בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ב. הקירות החיצוניים של המבנה יבנו מחומרים קשיחים: בלוקים, בטון או חומרים עמידים אחרים, או מפח מגולוון, צבוע בתנור דגם "איסכורית".
- ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים לפל"ח יעשה תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית, וכפוף לחוק.
- ד. מבנה לאירוח כפרי יבנה מחומרי גמר ואפיונים שיקבעו בהתייעצות עם משרד התיירות.

26. תשתיות:

- א. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפל"ח, תודא הועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
- ב. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר הבניה או השימוש למבנה.
- ג. הועדה המקומית תוכל לסרב ליתן היתר בניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

27. אישורים מאת גורמים מוסמכים

- כתנאי למתן היתר בניה לבניה או לשימוש במבנה לפל"ח, יש לודא קיום התייעצות וקבלת אישורים כדלקמן:
- א. התייעצות עם המועצה האזורית.
 - ב. אישור הג"א
 - ג. אישור מנהל מקרקעי ישראל
 - ד. אישור רשות הכבאות.
 - ה. לפי הענין הועדה המקומית תדרוש אישורים מהגופים להלן: המשרד לאיכות הסביבה בהתאם להוראות פרק ז', משרד הבריאות וכן כל גורם שחור"ד דרושה לשיקולו של מהנדס הועדה.

28. הגבלות בחלקות ב'

- א. מבני פל"ח יהיו בתחום השטח המותר או במבנים צמודי דופן בחלקה א' בלבד.
- ב. בחלקות ב' לא תותר הקמתם של מבנים המיועדים לפל"ח.

29. חניה ותחבורה

- א. הגישה למבני פל"ח תתבצע אך ורק דרך דרכים סטטוטוריות. לא תותר התווית דרכים חדשות לשימושי פל"ח מעורף החלקה.
לא תותר גישה למבנה פל"ח במישרין מרשת דרכים ארצית.
- ב. דרכי הגישה הפנימיות לשימושים השונים בתחום חלקה א', תבוצענה עפ"י תכנית בינוי ופתוח שתצורף לבקשה להיתר ובלבד שדרכי הגישה תמוקמנה בתחום המרוחק ביותר ממגורי השכנים, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צימדי חלקות.
- ג. החניה תהא נהתאם לקבוע בתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, כפי שיהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה או השימוש, עבור השימוש המבוקש במבנה או כפי שתחליט הועדה המקומית בהתאם לנסיבות העיון, ובלבד שלא יפחת מהקבוע בתקן האמור.
- ד. כל מקומות החניה יהיו בתחום הנחלה בשטח המותר לפעילות לא חקלאית.
- ה. במידת הצורך לאפשר נגישות למבנה פל"ח באמצעות דרך שירות בתחום חלקה א'.
- ו. לא תותר הנשרת או הצבת מגרשים לחנית רכב בלבד, כלים מכניים או ציוד למטרות מסחריות לא חקלאיות על חלקה א' מחוץ לתחום המגורים.
- ז. לא תותר תעסוקה לא חקלאית המחייבת יותר מ- 5 מקומות חניה עפ"י התקן התקף.

פרק ו' - הוראות למתן היתרים למבנה מגורים לפועלים זמניים

30. א. סוג המבנה:

1. תותר הצבת מבנים יבילים-ארעים, אשר הובלו בשלמותם ממקום ייצורם מוכנים להקמה, והוצבו מעל קומת מסד בגובה עד 70 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית.

2. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שירות הקיימים כפוף לתנאים כמפורט בסעיף ג' להלן.

3. לא תותר הקמת מבנים חדשים למטרת מגורים לפועלים.

ב. מיקום המבנה:

1. מבנה לפועלים ימוקם בתחום המגורים ולא בסמוך למבנה ארוח כפרי.

2. למען הסר ספק מובהר כי בחלקות ב' לא תותר הצבתם/הסבתם/ שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.

ג. תנאים להסבה ושיפוץ:

1. ינתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות במבני מגורים ומבני שירות הקיימים בתחום המגורים בנחלה ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:

א. מצבם הפיזי של המבנים אינם מחייבים ביצוע עבודות בניה חדשה ו/או הקמה ו/או החלפה של גגות, קירות חיצוניים.

ב. אין בשיפוץ והסבה תוספת שטח מגורים החורג מהקירות החיצוניים של המבנה הקיים.

ד. קווי בניין ומרווחים:

קווי בניין ומרווחים למבנים אחרים בנחלה יהיו בהתאם להוראות תכניות המתאר והמפורטות החלות על הישוב שבו מוקם המבנה

ה. גודל המבנה:

1. מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח שירותים, ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול.

2. גודל מבנה מגורים לפועלים לא יקטן מ-24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו של מבנה למגורי פועלים יכלול בסך כל השטח הבנוי בתחום השטח המותר לפי סעיף 18 ד' לתכנית זו.

ו. תשתיות:

מבלי לגרוע בכל הוראה אחרת בתכנית זו, בטרם ינתן היתר להצבת מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הועדה המקומית את קיומן של תשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי הגישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש

במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.

ז. אישורים מאת גורמים מוסמכים:

כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים תוודא הועדה המקומית קיום התייעצות עם המועצה האזורית וקבלת אישורים כדלקמן:

1. אישור משוד העבודה להעסקת פועלים זמניים בחקלאות, ולהתאמת המבנה לחקנות "עובדים זרים" (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים מגורים הולמים) התש"ס - 2000.

2. אישור מנהל מקרקעי ישראל.

3. אישור משרד החקלאות.

4. אישור רשות הכבאות.

5. אישור משרד הבריאות.

ח. תוקף ההיתר:

1. תוקפו של ההיתר שניתן לפי הוראות תכנית זו, הינו רק לתקופה שלבעל הנחלה ולמבקש ההיתר יהיה אישור תקף מהרשויות המוסמכות להעסקתם של פועלים זמניים בחקלאות.

2. עם פקיעת תוקף האישור, על פי האמור לעיל, יסלק בעל הנחלה ומבקש ההיתר את המבנה היביל - ארעי מהשטח ו/או יפסיק את השימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים במבנה משופץ ומוסב.

ט. התחייבות ועובות להבטחת קיום תנאי ההיתר:

1. בעל הנחלה ומבקש ההיתר יחתום על התחייבות שתנוסח על ידי היועץ משפטי של הועדה המקומית, ולפיה, בין היתר, המבנה היביל-ארעי והמבנה המשופץ, מוסב ישמשו למגורי פועלים זמניים בחקלאות בלבד כל זמן שיש בידו אישור תקף להעסקתם, ולא ישמש למטרת מגורי בני המשפחה, להשכרה למגורים או לכל מטרה אחרת. אם הזכויות בנחלה הם של בני זוג, תיחתם התחייבות על ידי שניהם.

2. מבקש ההיתר יחתום כתנאי למתן ההיתר על הסכמתו הבלתי חוזרת לכך שהועדה המקומית תוכל עפ"י דין להכנס למקרקעין להרוס את המבנה על חשבון בעל ההיתר ולפנותו במידה ובעל הנחלה לא עשה כן בתום תוקפו של ההיתר. תנאי זה ירשם בהיתר הבניה.

הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר לפי הפרק הנ"ל, כאשר תוודא הועדה המקומית שמגורי פועלים זרים אינם משתלבים בסביבה.

י. זכות סירוב:

למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל-ארעי ו/או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים בנחלה.

פרק ז' – איכות הסביבה

31. ההוראות שיפורטו להלן יחולו על שימושים לפל"ח

א. חומרים מסוכנים:

לא יותרו שימושי פל"ח אשר במסגרתם ובמהלכם נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן, לא יותרו שימושי פל"ח אשר במהלכם נוצרת פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק האמור, או נפלט חומר מסוכן לסביבה.

ב. איחסון:

1. ייאסרו - מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי, ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.

2. יותר איחסון חומרי מזון רק אם, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת ומשיכת מזיקים למיניהם.

3. לא תותר אחסנה של פסולת לרבות גרוטאות, ופסולת בנין.

ג. מים ושפכים:

1. באין מערכת ביוב מרכזית בישוב – יאסרו שימושי פל"ח שבהם נדרשים מים בתהליך הייצור.

2. כאשר קיימת מערכת ביוב מרכזית בישוב, תותר פעילות העומדת בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב:

כמות: פעילות "יבשה" בלבד, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.

איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים משימושי הפל"ח, נכללים מרכיבי שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום מבנה פל"ח לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.

ד. איכות אויר:

יותר רק שמושי פל"ח אשר עומדים בדרישות הבאות:
1. נעשה במהלכם שימוש באנרגיה של חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית.

2. הכמות השנתית של השימוש לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.

3. ריחות: לא נפלט במהלך שימושי הפל"ח ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי.

4. עשן, אבק וחלקיקים: לא נפלט במהלך השימוש לפל"ח עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

ה. פסולת מוצקה:

תותר רק פל"ח אשר במהלכה נוצרת:

1. אשפה ביתית או פסולת ברת מיחזור בלבד, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות המקומית. הפסולת, תוחזק עד לסילוקה כאמור בכלי אצירה ייעודיים סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים.
2. כמות הפסולת, שהפעילות היצרנית הנוספת תייצר תוגבל ולא תעלה על כמות פסולת ל- 2-3 משפחות, לא יותר מ- 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (2-3 מיכלים ביתיים).

ו. רעש:

מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. יש להבטיח התאמת מפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות המנוחה).

בשעות היום - 06:00 עד 19:00 עד DBA 45.
בשעות הלילה - 19:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ז. חנייה ותנועה:

לצורך פל"ח, לא תותר בתחום המושב, תנועה של רכב כבד במשקל משא מותר של יותר מ- 4 טון. וכן של ציוד כבד מתניע אחר, לצורך הובלה, או ביצוע עבודות כלשהן. תנועה וחנייה של רכב אחר יהיו אפשריים במידה והפעילות אינה מחייבת יותר מ- 5 מקומות חנייה, על פי תקן החניה. מס' התנועות של רכב יוצא ונכנס לפל"ח נוספת לשעת שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסה"כ לא יעלה על 25 ליום.

ח. שעות פעילות:

לא יחרגו מ- 7:00 עד 20:00, למעט ארוח כפרי.

ט. מלאכה ותעשייה זעירה:

לא יותרו עסקים או שימושים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית, כגון: מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים, תחנות דלק וכד'.

י. רישוי:

בשלב מתן האישורים לשימוש פל"ח ולרשיון עסק, ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים, ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

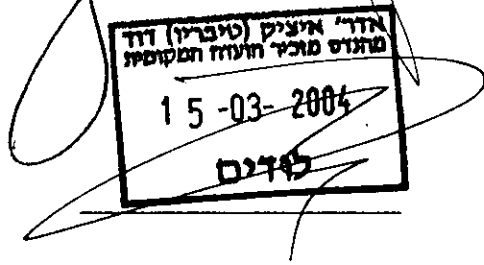
יא. שונות:

1. ועדה מקומית תתנה מתן היתר בניה בהריסת מבנים קיימים שנבנו שלא כדין ובהפסקת שימושים במבנים קיימים שאינם תואמים את התכניות המאושרות.
2. בסמכות המהנדס לדרוש בניית גדרות בגבולות השטח המותר באם ימצא לנכון וזאת כדי למנוע הפרעות לסביבה .
3. ועדה מקומית רשאית לבקש חתימה/ אישור בנוסף לאישורים הנדרשים של כל משרדי הממשלה לפי הצורך שנראה לה לנכון , לרבות כבאות, משרד העבודה, מכון התקנים רשות הניקוז וכו' .
4. רשאית הועדה לסרב לבקשת פל"ח למבנה מוסב, למבנה ארוח כפרי, למבנה לפועלים זמניים שעומד בתנאי הוראות תכנית זו לעניין התנאים הפיזיים של המבנה וקווי הבניין שלו, אם מצאה הועדה כי התרת הפעילות המבוקשת תהווה מפגע סביבתי, בריאותי, ארכיטקטוני או אחר.

32. חתימות:

ועדה מקומית לתיכנון ולבנייה
לודים

יוזם התכנית:



עורך התכנית:

חתימת המועצות האזוריות:

סטרווייס
אש המועצה האזורית
גזר דוד גמליאל
גזבר
מועצה אזורית
"גזר" מועצה אזורית גזר

מועצה אזורית
התל-מודיעין
מועצה אזורית
"חבל מודיעין"

מועצה אזורית
עמק לוד
מועצה אזורית
"עמק-לוד"

נספח א' – רשימת התכניות שתכנית זו מהווה להן שינוי

מועצה אזורית "גזר"

<u>מס' תב"ע</u>	<u>שם הישוב</u>
גז/8, גז/8ג', גז/13	יד רמב"ם
גז/1, גז/1א', גז/3, מש"מ 121, גז/7, גז/מק/14	משמר איילון
גז/1, גז/1א', גז/1ב', גז/1ג', גז/4	עזריה
גז/3, גז/3א', גז/4, גז/7, מש"מ/78	בילו
גז/3	כפר שמואל
גז/7/34, גז/11/34	בית עוזיאל
גז/1, גז/1א', גז/1ב', גז/1ג', גז/5, גז/6	רמות מאיר
גז/25, גז/25א', גז/25ב', גז/25ג', מש"מ 80	גני יוחנן
גז/3, גז/10א', גז/10ב', גז/10ג', מש"מ 81, גז/3	יציץ
גז/6, גז/6א', גז/13, גז/19, גז/7	ישרש
גז/3, גז/3א', גז/3ב', גז/3ג'	מצליח
גז/2, גז/2א', גז/3, גז/מק/8	בן גון
גז/4, גז/4א', גז/4ב', גז/4ג', מש"מ 55,	סתריה
גז/3, גז/3א', גז/10	פדיה
גז/1, גז/1א'	פתחיה

מועצה אזורית "עמק-לוד"

<u>מס' תב"ע</u>	<u>שם הישוב</u>
גז/391א', גז/391ב', גז/391ג' גז/2/391, גז/4/391, מש"מ 62	אחיעזר
גז/2/509, גז/2/509א', גז/2/509ב', גז/2/509ג' גז/14/509, גז/17/509 מש"מ 64	גנות
גז/392, גז/392א', גז/392ב', גז/392ג' גז/2/392, מש"מ 61	זיתן
גז/12/525	כפר חב"ד
גז/391א', גז/391ב', גז/391ג', מש"מ 53	יגל
גז/9/314, גז/9/314ג', מש"מ 134	משמר השבעה
גז/2/386, גז/2/386א', גז/2/386ב' גז/2/386ג', מש"מ 60	חמד
גז/5/475, גז/5/475א', גז/5/475ב', גז/5/475ג', מש"מ 96	ניר צבי
גז/487, גז/487א', גז/487ב', גז/487ג' מש"מ 63	צפריה

מועצה אזורית חבל מודיעין

<u>מס' תב"ע</u>	<u>שם הישוב</u>
גז/2/414, גז/2/414א', גז/5/414 מש"מ 107, גז/19/414	בית נחמיה
גז/6/565, גז/18/565א', גז/מק/25/565	ברקת
גז/479, גז/479א', גז/479ב', גז/479ג' גז/2/479, מש"מ 32	בן שמן
גז/424א', גז/424ב', גז/424ג', מש"מ 58 גז/21/424	נחלים
גז/518א', גז/518ב', גז/518ג'	גבעת כח
גז/435, גז/435א', גז/435ב', גז/435ג' מש"מ 34 גז/4/435, גז/11/435	גנתון
גז/4/49, גז/4/49א', מש"מ 115	רינתיה
גז/410, גז/410א', גז/410ב', גז/410ג' גז/4/410, גז/5/410, גז/7/410 מש"מ 31, גז/16/410	חדיד
גז/415, גז/415א', גז/415ב', גז/415ג', גז/1/415 גז/2/415, מש"מ 56	טירת יהודה
גז/1/423, גז/1/423א', גז/1/423ב', גז/1/423ג', מש"מ 57	בית עריף
גז/1/632, גז/1/632ב', גז/1/632ג', מש"מ 59 גז/2/92, גז/7/632	מזור
גז/393, גז/393א', גז/393ב', גז/393ג' מש"מ 90 גז/6/393, גז/8/393, גז/12/393, גז/13/393 גז/17/393	אחיסמך
גז/439, גז/439א', גז/439ב', גז/439ג', גז/6/439 מש"מ 38	גמזו
גז/1/40, גז/1/40ב', גז/1/40ג', מש"מ 30, מש"מ/1/30	כפר טרומן
גז/618, גז/618א', גז/618ב', גז/618ג', גז/14/618, מש"מ 54	בני עטרות

נספח ב' – רשימת המושבים עליהם תחול התכנית

מועצה אזורית "גזר"

שם הישוב

יד רמב"ם

משמר איילון

עזריה

בילו

כפר שמואל

בית עוזיאל

רמות מאיר

גני יוחנן

יציץ

ישרש

מצליח

בן גון

סתריה

פדיה

פתחיה

מועצה אזורית "עמק-לוד"

שם הישוב

אחיעזר

גנות

זיתן

כפר חב"ד

יגל

משמר השבעה

חמד

ניר צבי

צפריה