

3/8/89

400508

- 1 -

27.9.89

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - שורקות

תכנית בנין ערים שינוי מתאר מס' בר/147
למושב בית-עובד לצרכי הסדר רישום

שינוי לתכנית מתאר 6 - R

שינוי לתכנית מפורטת 49 - R

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב חבנון מקומי "שורקות"

תכנית מתאר מסומית / ~~מס' 147~~ מס' ¹⁴⁷ 147

במליאת הועדה מס' 85 מיום 22/4/83

הוחלט ~~להמליץ על הסקרה~~

להמליץ על מתן תוקף

בתנאים:

ציון כהן

ינואר 1981

משרד התכנון והבניה
התקן התכנון והבניה ותשכ"ה - 1965

147/82

אישור תכנית מס' 147/82

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תשכ"ה

מיום 4.10.83

אשר את התכנית

ד"ר העדה המחוזית

פרק א' - כללי

1. שם התכנית:

שינוי תכנית מתאר מס' בר/147 מושב בית-עובד
שינוי לתכנית מתאר R/6
שינוי לתכנית מפורטת R/49

2. המקום

מחוז המרכז
נפת רחובות
מרחב תכנון מקומי שורקות
מועצה אזורית גן-רוה

3. גבולות ושטח התכנית

(א) גבולות התכנית הם לפי המסומן בחטריט המצורף בקו כחול וכולל את הגושים:
3741 חלק מחלקה 8, חלקות בשלמותם 6, 7, 12, 13, 20-23, 25-58, 61-68, 71-73,
75-78, 83-89.
3847 חלקה 30 (חלק).
(ב) שטח התכנית - 173.3 דונם.

4. מסמכי התכנית

(א) הוראות התכנית
(ב) חטריט התכנית - חטריט האזור החקלאי המיוחד, ק.מ. 1:1250 (מפה מס' 1).

5. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

6. היוזם

מושב בית עובד.

7. המתכנן

אדריכל נ. לייף ואנויקופ יועצים לתכנון סביבתי בע"מ, ת.ד. 6418, ת"א.

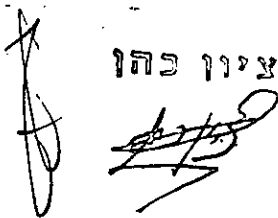
8. מטרת התכנית

א. שנוי תכנית מתאר למושב בית-עובד בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
ב. בטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש, בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.
ג. תכנית מפורטת אשר תהווה חלק מתכנית מתאר מקומית למרחב תכנון "שורקות".
ד. קדום פתוח המושב תוך הקפדה על ייחודו החקלאי והשתופי.
ה. שנוי לתכנית מפורטת R/49.
ו. שנוי לתכנית מתאר R/6 (שנוי תואי כבישים מס' 42, 4043).

9. יחס לתכניות אחרות

תוכניות אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה, תשארנה בתוקף רק כדי אי-סתירה בינן לבין תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית כל שהיא שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תכנית זו לתוקפה ואשר לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה אינה מפריעה לבצוע תכנית זו, ינהגו לפי סעיף 12 פרק א' של תכנון זה.

ציון כהן



10. הפקעה ורשום

(א) הקרקע הכלולה בשטח תכנית תחולק בהתאם למסומן בתסריט באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות, שתאושרנה ע"י יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

(ב) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם דרכים ושטחים פרטיים פתוחים יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובכפיפות לסעיף 26 של החוק האמור לעיל. דרכים ארציות ואזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

11. שלבי בצוע

משך בצוע משוער של התכנית 15 שנים.

12. חריגים

(א) מקום שקיים או מוצע שמוש שלא מוזכר בתכנית זו, יוחלט לגביו על פי המלצת הועדה המקומית לתכנון ולבניה באשור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

(ב) מקום שמשמשים בקרקע או בבנין ליעוד שאיננו תואם את הוראות תכנית זו יוספו להשתמש בקרקע או בבניה לאותו יעוד עד שיחול שנוי בהחזקה או בבעלות על אותה קרקע או בנין, או עד שיאושר היתר בסוג השמוש אם יבקשו המחזיקים או הבעלים שנוי כאמור, משך קיום השמוש החורג יקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, על פי המלצת ועד מושב בית עובד.

פרק ב' - הגדרות ופרושים

1. כ ל ל י

פרוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפרושים הניתנים בחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965, בתקנותיו על תיקונים, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. יישוב - מושב עובדים

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958 וכמשמעותו בתקנות האגודות השתופיות, תקנות אגודות שתופיות (חברות) תשל"ג-1973 (ק.ת. 2977).

(א) נחלה - יחידת קרקע במושב בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לעבוד חקלאי למבני משק חקלאי ומגורי בעליו.

(ב) ממשיך - בן - בת או נכד אחד של בעל המשק לרבות בן זוגו של בו/בת ממשיך המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו, מכוח הסכס עם הוריו או מכוח ירושה במשק החקלאי בתור בעלים, חוכר משנה או בר רשות של מוסד מיישב או של האגודה, הורים לרבות אחד מהם, במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.

3. ועד המושב

כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח-1958.

4. אזור שמושי קרקע

שטח קרקע המסומן בסימון מיוחד, לגביו נקבעו בתכנית זו הוראות, כללים, הנחיות או מגבלות.

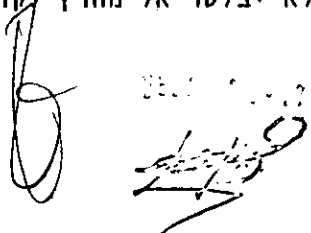
5. אזור חקלאי

אזור המיועד לפעילות חקלאית, המוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6. אזור חקלאי מיוחד

אזור המיועד לפעילות חקלאית אך מותרים בו גם שמושים אחרים, הכל עפ"י המפורט בתכנית זו.

7. משק חקלאי - חלקה א'
יחידת קרקע באזור חקלאי מיוחד (כולל יחידות מפוצלות), המשמשת לעבוד חקלאי, לבניני משק חקלאיים ולמגורים.
8. מגרש
כל שטח קרקע, באזור חקלאי מיוחד, המסומן בתסריט ע"י סימון מתאים.
9. מבני משק חקלאיים
כל מבנה המשמש מטרות חקלאיות כגון: לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.
10. יחידת דיור
מערכת חדריים על חדרי השירות שלה, שנועדה - לדעת הועדה המקומית לתכנון ולבניה לדיור משפחה אחת, או למגורי יחיד. מרפסות מהוות חלק מיחידת הדיור.
11. קומה בבנין מגורים
המרווח בין רצפות או בין רצפה לגג בנין שאינו פחות מ-2.50 מטר ואינו עולה על 3.5 מטר. בניה על עמודים אשר גובהה אינו עולה על 1.2 מטר לא תחשב כקומה בבנין מגורים.
12. מבנה עזר
מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד, מצורף לבית, נמצא בתוך מרתף או בקומת עמודים. מבנה עזר לא ישמש למגורים ו/או לכל פעילות שאינה דרושה לצרכי מגורים. הועדה המקומית רשאית לתת היתר לשימוש במבנה עזר, בתנאים ובמגבלות שיקבעו בהיתר הבניה או בהיתר השימוש, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים, במגרש ובמגרשים הסמוכים.
13. מתקנים הנדסיים
מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, נקוז, תיעול, חשמל, טלפון, נפט ותזקיקים, טהור שפכים, אגירת מים וקולחין, עבוד פסולת וכל היוצא באלה.
14. תכנית בנין
תסריט המראה כל מבנה, תפקודו, מיקומו ביחס למבנים אחרים, גבולות מגרשים וחלקות, דרכים ואזורי שימוש קרקע וכל פיתוח אחר, כל עצם, בין קיים ובין מוצע לרבות נצולם של שטחים פנויים, כולל דרך שרות.
15. גדר
גדר בנויה בחזית או בגבול מגרש בתנאי שגובהה לא יעלה על 1.50 מטר מפני הקרקע, תוך עיצוב ארכיטקטוני בשני צדיה, הועדה המקומית רשאית לאשר על פי שקול דעתה הקמת גדרות בנויים בגובה אחר. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני, פרט לצרכים בטחוניים, בהמלצת שלטונות צה"ל ובאשור מפורש של הועדה המקומית לתכנון ובניה.
16. ברכת שחיה פרטית
נטרול ההפרעה לסביבה:
1. גודל מגרש מינמלי שנתן להקים עליו בריכה 750 מ"ר.
הבריכה תוקם באזור המיועד למגורים בתוך הנחלה (הצבוע בצבע פסים ירוקים מותחם כחום, ובאזור בעלי מקצוע הצבוע בצבע צהוב) באזור חקלאי אסורה בניית בריכות שחיה.
2. קרי בנין: שפת הבריכה תהייה מרוחקת מגבול המגרש בקרי בנין עפ"י תכנית, ובנוסף להם 10% (ריצוף).
הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה, לא יבלטו אל מחוץ לקרי הבנין החוקי.



המשך סעיף 16

3. מרחק מבית-מגורים: המרחק המינימלי בין בית מגורים והבריכה יהיה 4 מטר. המרחק המינימלי בין מגורי השכנים לבריכה יהיה 15 מטר.

4. גודל הבריכה: שטחה לא יעלה על 75 מ"ר, 150 מ"ק מה שפחות.

5. גידור:

א. תוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאה בגבול החלקה, הן להגנת הבריכה מפני ריסוסים של גידולים חקלאיים סמוכים, והן כדי שתהווה בידוד אקוסטי.
אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 3 מטר לכל כוון. גבה הגדר יהיה 2 מטר.

ב. במקביל לבריכה חנטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מטר שאורכה לפחות ב-5 מטר יותר מקצוות הבריכה.

6. מבני עזר: גודלם ומיקומם - מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שרותים מינימליים, ולא יעלה על 5 מ"ר. ככל שניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העקרי.
קוי הבנין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קיימים או בק.ב. 0 בהסכמת השכן.

ב. בטיחות השמוש ועמידה בתנאי תברואה:

1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מטר.

2. התקנת מקפצות אסורה.

3. הנחיות משרד הבריאות:

א. בנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.

ב. המים יכלולו או יהיו בהם חומר חטוי מאושר אחר.

ג. בבריכה יותקן ציוד למיחזור המים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק ז סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א.

ד. בין מערכת צנורות אספקת המים לבין מערכת צנורות המים של הבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות, שימנע יניקה חוזרת של המים אל רשת צנורות האספקה.

ה. לא יהיו חבורים מוצלבים בין צנורות אספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הטהור והחטוי של מי הבריכה.

ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטוחותי.

ז. סלוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, נקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות מחייבים הגשת תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סלוקם.

ח. אשור נציבות המים.

ג. מרווחים בתוך המגרש

מרווחים בין מבנה משק, מבני מגורים לבין בריכות שחיה יקבעו עפ"י הטבלה של משרד החקלאות המצורפת.

כל ההוראות החלות על בתי מגורים יחולו גם על בריכות שחיה.

ההוראות יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבני מגורים או מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה.

ד. היתר לבריכה ינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 30 מטר מקצותיה (מאחר וזהו המרחק המקסימלי של מבני משק מבתי מגורים).

17. מטרד סביבתי

זהום אויר, רעש, זהום קרקע, זהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר, בכפיפות לחוקים ולתקנות בתוקף ו/או עפ"י חוות דעת מומחי משרד הפנים ו/או משרד הבריאות, הנוגעים בדבר.

18. תברואה חקלאית

כל פגיעה או נזק, בין קיים ובין חזוי לפעילות חקלאית, במישרין או בעקיפין על פי חוות דעת מומחי משרד החקלאות הנוגעים בדבר.

פרק ג' - אזורי התכנית

1. אזור משק חקלאי - חלקות א'

1.1 שמושים מותרים

באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בנינים לשמושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:

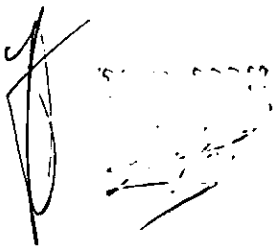
- א. בניני מגורים.
- ב. מבני משק חקלאיים.
- ג. מבני עזר.
- ד. דרכים ודרכי שרות.
- ה. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי, וליישוב גם יחד).
- ו. כל שמוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.

1.2 שטח בניה למגורים בשטח חקלאי

- א. שטח מגורים במשק חקלאי, בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. לגבי שטחי מגורים מפוצלים, תחול חובה של הכנת תכנית בנוי, כתנאי למתן היתרי בניה.
- ב. תותר הקמת שתי יחידות דיור עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד) הכל באשור ועד המושב.
- ג. מבני המגורים יכולים להיות בשני מגרשים נפרדים, אך שני המגרשים מהווים נחלה אחת ואינם ניתנים לרישום נפרד.
- מגרש 400 ומגרש 323 מהווים נחלה אחת.
- ד. השטח הבנוי לשתי יחידות דיור ביחד לא יעלה על 400 מ"ר ולא יותר מ-220 מ"ר ליחידת הדיור הראשונה (כולל מרפסות).
- ה. הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בניה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450 מ"ר (רצפות כולל מרפסות), במגורים בהם מרבית השטח ינוצל בקומה שניה. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.
- ו. שטח מבנה עזר לא יעלה על 65 מ"ר סה"כ (עבור כל שלושת יחידות הדיור).

1.3 מרווחים וקוי בניה

- א. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ-5 מטר.
- ב. המרחק בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-15 מ', פרט לאוזיות, דירי צאן ולכלביות, לגביהם יחולו סעיפים 1 - 4 פרק ה'.
- ג. המרחק המינימלי בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי שאינם מיועדים להחזקת בעלי חיים לא יפחת מ-5 מטר.
- ד. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מטר.
- ה. קוי בנים מינימליים לבניני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי 4 או 1.5 מ' למוסך, אחורי 5 מטר, צדדי 3 מטר (למבני עזר בלבד מותר 0 צדדי, בהסכמת השכן).
- ו. קוי בנין למבנים מכל הסוגים הקיימים במועד אשור התכנית יהיו על פי המסומן בתשריט.



1.4 מבני משק חקלאיים

א. קוי בנין מינימליים למבני משק חקלאיים יהיו: לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.
מבנה משק ניתן להקים בקו בנין צדדי ואחורי 0 בהסכמת השכן ובתנאי ששפוע הגג לכיוון נגדי של השכן.

ב: גובה מבנה משק חקלאי לא יעלה על 8.0 מ' (גובה מקסימלי).

ג. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו, לדעת המומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לחברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.
לפי לוח הצבה של המחלקה הטכנולוגית של משרד החקלאות.

7. אזור מגורים למשקי עזר

2.1 שמושים מותרים

באזור זה יותר עבוד חקלאי (משקי עזר) והקמת בניני מגורים ומבני עזר לשמושים הבאים:

- א. בניני מגורים לבעלי מקצוע.
- ב. מבני עזר ומקלטים.
- ג. פעילות חקלאית.
- ד. מעבר מחקנים הנדסיים.
- ה. המגרש של משקי עזר המופיע בתסריט זה אינו ניתן לחלוקה.

2.2 גודל מגרש ובנין מגורים

- א. גודל מגרש מינימלי לא יפחת מ-0.5 דונם.
- ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 220 מ"ר (רצפות כולל מרפסות). בקומה אחת או קוטג'.
- ג. שטח מבני עזר לא יעלה על 65 מ"ר.

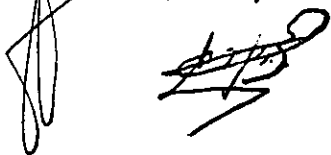
2.3 קוי בניס לבניני מגורים ומבני עזר מרחק מבית מגורים למבני עזר תותר הקמת מבני עזר בצמידות לבנין מגורים, תוך שמירת קוי בנין המפורטים בלוח האזורי.

2.4 חריגים

א. במגרשים שגודלם מעל 1.0 דונם תותר הקמת מבני משק חקלאיים בכפיפות ללוח ההצבה של משרד החקלאות.

ב. קוי בנין למבנים מכל הסוגים הקיימים במועד מתן תוקף לתכנית זו, יהיו על פי המסומן בתסריט.

ציון כהן



3. אזור בניני צבור

3.1 שמושים מותרים

באזור זה יותרו הקמת בנינים ושמושים המיועדים לכלל צבור תושבי הישוב, על פי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. יותרו השמושים הבאים:

- א. בניני מנהל ומשרדים.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.
- ג. צרכניה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל-ישוביות, חקלאיות ולא חקלאיות.
- ד. בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש, כולל בריכת שחיה.
- ה. בנינים לשרותי רווחה, בית אבות.
- ו. שטחים פרטיים פתוחים.
- ז. מקלטים צבוריים.
- ח. מתקנים הנדסיים.
- ט. דרכים, דרכי שרות ושבילים וחניה.

3.2 מרווחים וקוי בנין

- א. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מטר. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בנוי מאושרת על ידה.
- ב. קוי בנין מינימליים יהיו:
קדמי 4 מטר. אחורי 5 מטר. צדדי 3 מטר.

3.3 גובה בנינים ושטח מבנה

- א. גובה בנינים לא יעלה על 2 קומות או 7 מטר מפני הקרקע, לאחר יישור פרט לבנינים בעלי יעוד מיוחד לגביהם רשאית הועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- ב. שטח הבניה לא יעלה על 30% משטח כל חלקה (כסוי קרקע).

3.4 עיצוב ארכיטקטוני

הועדה המקומית תחנה היתרי בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני חיצוני אשר ישקף את אופי המבנים והסביבה כולל תכנית פיתוח השטח.

4. אזור פנאי-משקי

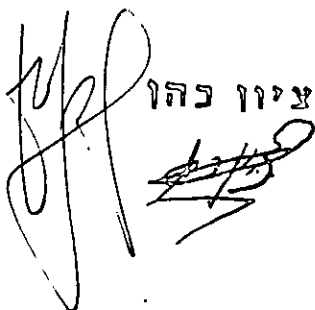
4.1 שמושים מותרים

באזור יותרו הפעילויות הבאות:

- א. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים לפעילות המושב.
- ב. הקמת מקלטים צבוריים ומתקנים הנדסיים.
- ג. דרכים ודרכי שרות.

4.2 מרווחים וקוי בנין

- א. המרחק בין בנינים יהיה לפחות 5 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בנוי מאושרת על ידה.
- ב. קוי בנין מינימליים יהיו: קדמי 4 מטר, אחורי 5 מטר, צדדי 3 מטר.

ציון כהן


5. שטח פרטי פתוח

5.1 שמושים מותרים

בשטח פרטי פתוח יותרו השמושים הבאים:

- א. נטיעות וגינון.
- ב. מתקנים הנדסיים ומקלטים צבוריים.
- ג. דרכים, דרכי שרות ושבילים.
- ד. כל פעילות לרווחת הציבור, למעט הקמת בנינים.

5.2 היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

6. אזור חקלאי

6.1 שמושים מותרים

באזור זה יותרו הפעילויות הבאות:

- א. כל פעילות חקלאית.
- ב. הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית.
- ג. הקמת מקלטים צבוריים.
- ד. מתקנים הנדסיים ומעבר מערכות קוי צנורות, כבלים וקוי חשמל.
- ה. דרכים ודרכי שרות.
- ו. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים.

6.2 היתרי בניה - לפי לוח הצבה של משרד החקלאות המצורף לתקנון זה.

7. דרכים

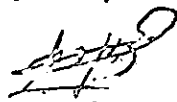
7.1 סוגי דרכים

- א. דרך מהירה ודרך ארצית, המחברת מרחבי תכנון והכלולה בתכנית מתאר ארצית ת/מ/א/3.
- ב. דרך אזורית, המחברת ישובים והכלולה בתכנית מתאר מחוזית או ארצית או מוצע להכלילה, המוכרזת או מוצעת להכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופתוח 1943).
- ג. דרך מקומית, המסומנת בתכנית זו ומחברת אזורים ו/או מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך אזורית.
- ד. דרך שרות, המסומנת בתכנית בנוי ומחברת מבנה, קבוצת מבנים, מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או אזורית.

7.2 היתר לסלילת דרך

- א. היתר לסלילת דרך ארצית או אזורית ינתן על פי תכנית המתאר המקומית ובהעדר תכנית כזו על פי הנחיות הועדה לתכנון ולבניה.
- ב. היתר לסלילה דרך מקומית ינתן ע"י הועדה המקומית בכפיפות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים הבאים:
 - תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.
 - חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתרונות למגרשים גובלים).
 - מבנה הדרך המוצעת.
- ג. היתר לסלילת דרך שרות ינתן על ידי הועדה המקומית על פי בקשת ועד המושב, לתקופת קיום מוגבלת ובהתחשב ביעוד הדרך.

ציון בזה



7.3 דרכים

אסורה כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קוי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, נפט חזקיקים, טלפון וכיוצא באלה ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב צבוריים, לבצע נטיעות, הכל באשור הועדה המקומית.

7.4 זכות מעבר למגרש

הועדה המקומית רשאית לרשום זכות מעבר המוגדרת בתכנית זו ו/או בתכנית בנוי מאושרת (זיקת הנאה כמשמעותה בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969) על מגרש הגובל בדרך לטובת מגרש אחר, בתנאי שהמגרש אינו גובל בדרך על פי הוראות סכיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1956.

7.5 שדה ראייה

על אף האמור בתכנית זו, תהא סמכות לועדה המקומית להמנע מלתת היתר בניה או לתתו בתנאים כפי שתראה לנכון במגרשים הגובלים בצמתים ומחלפים, על מנת להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל, הכל על פי הנחיות משרד התחבורה.

7.6 הפקעה ורשום דרכים מקומיות

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ב' לחוק התכנון והבניה וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק האמור, הרשום יכול להיות גם על שם מושב בית עובד בתנאי שיקבל הרשאה לכך מידי המועצה האזורית גן-רועה.

8. מתקנים הנדסיים

8.1 שמושים מותרים

ליעד זכות מעבר ושטחים למערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים בין המסומנים בתכנית כל שהיא, בתכנית זו או בתכנית בנוי במסגרת התכנית הזו.

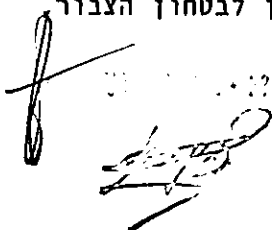
8.2 היתרי בניה

א. מעבר מתקנים הנדסיים ו/או שטחים שנועדו למתקנים הנדסיים יחולו עליהם הוראות החוקים הנוגעים, לכל שמוש ותכלית, על תיקוניהם.

ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה למתקנים הנדסיים בתנאים כפי שיראו לה, לכל פעילות שלדעתה ועל פי חוות דעת ועד המושב, עלולים לסכן בטחון הציבור ו/או בריאותו, לפגוע בפעילות החקלאית הסדירה או לגרום למטרדים סביבתיים בשטח, בסביבתו או במרחב ההשפעה שלו.

8.3 הגבלה והפסקת פעילויות

הועדה המקומית רשאית, באשור הועדה המחוזית, להגביל או להפסיק זמנית כל פעילות או שמוש, אשר על פי המלצת ועד המושב ובהתבסס על חוות דעת מומחים הנוגעים בדבר, גורמים למטרדים סביבתיים ו/או מהווים סכון לבטחון הציבור



פרק ד' - תשתית

1. ניקוז ותיעול

- א. פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאזורים השונים בתכנית זו, יוסדרו על פי חוק ניקוז והגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1958, על תיקוניו ותקנותיו.
- ב. מתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הועדה המקומית לתת היתרי בניה, שמוש ופעילות על פי תכנית בנוי בלבד.
- ג. כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח, קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים. הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.
- ד. הועדה המקומית תורה למחזיקי הקרקע בדבר ביצוע פעילויות אחזקה שוטפות או תקופתיות של מערכות ומתקנים כאמור לעיל ובהעדר קיום הוראותיה, רשאית לבצע על חשבון בעלי או מחזיקי הקרקע.

2. אספקת מים

- א. לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
- ב. שמוש בקולחים להשקיה מותנה באשור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שיקבעו על ידו.
- ג. הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים מותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הצבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

3. ביוב - בהתאם לחקו הרשויות המקומיות (ביוב תשכ"ב-1962).

4. א ש פ ה

- א. הועדה המקומית תתנה היתרי בניה, שמוש ופעילות, פרט לבניני מגורים ומבני עזר, בפתרון לאגירת וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות משרד הבריאות ומניעת מטרדים סביבתיים.
- ב. לגבי אגירת וסילוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על תקנותיו.

5. ח נ י ה

- א. לא ינתן היתר בניה, שמוש ופעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
- ב. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבאי.

6. ח ש מ ל

- א. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שמוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- ב. לא תבוצע כל פעילות גיזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת החשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באשור הועדה המקומית ותוך תאום מוקדם עם ועד המושב.

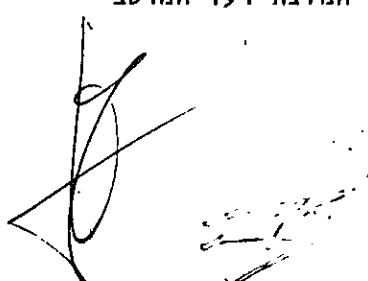
פרק ה' - איכות סביבה ותברואה חקלאית

לפי לוח הצבה של משרד החקלאות המצורף לתקנון זה.

פרק ו' - מגבלות וחריגים

1. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח-1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.
2. הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאתו בקיום התנאים הבאים:
 - חתימת ועד המושב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הנ"ל, חוות דעתו כאשר השיקול בדבר קבלת חוות הדעת או פטילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.
 - חתימת בעל הקרקע.
 - אשור שלטונות הג"א לגבי בנינים המחייבים אשור כנ"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על תיקוניו ותקנותיו.
3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ה-1965 על תיקונייהם ותקנותיהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד המושב. ההמלצה ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.
4. כל בנין או שמוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות בתכנית, יהיה חורג לתקופת בצוע תכנית זו.
הועדה המקומית רשאית להתיר תוספות בניה בבנינים חורגים, תוך שקול מידת ההתאמה לבצוע תכנית זו.
5. בחלקות א' ובמגרשים למשקי עזר שהם בעלי צורה בלתי-רגילה ו/או בעלי טופוגרפיה עם שפועים העולים על 5%, רשאית הועדה המקומית לקבוע מרווחים קוי בנין והוראות, בסטיה מהוראות תכנית זו וכל המגבלות המפורטות בה, וזאת על פי המלצת ועד המושב והסכמת בעלי המגרשים הגובלים.

מצ"ב נספח - לוח אזורים.



אדזנר הגבולות - חלקות א'

[illegible]

פרט לסעיף 3-1-5.
תכנון מחייב תאנים מיוחדים אשר יעמדו בהחנאות למניעת דליפת "דבורים" שקיימות במח' לדבורים.
מבני לול בערבה, בבקעה ובי-שאן המרחק המנימלי יהיה 15 מ'.
50. במבנה - 20 מ'.

פרט לסעיף 3-1-5.
תכנון מחיריבת מאגיס
ממבני לול בערבה, בבקעה ו
50. במבנה - 20 מ'.

[illegible]

03-835211 3114-00312 112

• 3114 112 112