

4006744

משרד הפנים

חכנית מתאר מס' 158/א  
במלואת קועדה מס' 86 מיום 22.5.83  
החולקת להחליט על הקועדה

להחליט על מתן חוקר

*[Signature]*  
י"ר הועדה

*[Signature]*  
י"ר הועדה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי " שורקת "

חכנית מתאר מקומית מס' 158.

18 FEB 1988

מושב שדמה.

חתימת המתכנן:

חתימת המגיש-היוזם:

חתימת בעל הקרקע:

יוסף הס  
מהנדס גאודזיה חודד מועצה  
409 וישן  
מושב שדמה ד.נ. עמק שופר  
טל. 055-91540

22.88

*[Signature]*  
שדמה כפר שיתופי  
להתיישבות הקלאית בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שורקת

חכנית 158/א מס' 86

הועדה המחוזית ביישובה ה שדמה

מיום 22.5.83 החליטה לתת חוקר  
להכנית הנוגעת לשל שדמה  
ע"פ 158/א מס' 86 להכנית

מחוז המרכז

מרחב חכנון מקומי "שורקות".  
חכניה מתאר מקומית מס' 158.

- 1. מועצה אזורית : גדרות
- 2. מחוז : המרכז
- 3. נפה : רחובות
- 4. מקום : מושב שדמה
- 5. גושים בחלקים : 4984, 4996, 5010.
- 6. הגבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט.
- 7. שטח החכניה : 1665 דונם.
- 8. התשריט : התשריט המצורף לתכניה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 9. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 10. המגיש היוזם : ועד מושב שדמה.
- 11. המתכנן : י. הס מהנדס גאודזיה, מודד מוסמן. מושב שדמה.
- 12. הגדרות :

"נחלה" - יחידת קרקע במושב, בין רצועה ובין שאינה רצועה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבניני משק חקלאי ולמגורי בעליו.  
 "ישוב" - כמוגדר בצו מועצות אזוריות תשכ"ח - 1956.  
 "מושב" - כמוגדר בצו אגודות שתופיות "חברות" ק.ת. 3253, 2977, 3477, 4051.  
 "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי חכניה זו.

"תכניה בנוי" - תשריט התואם חכניה מתאר זו, הכולל העמדת ותכלית בנינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, מידוחיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חניה לרכב. יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקוז, תעול, ביוב, חשמל), מיפליים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.  
 "דרך שרות" - בתכניה בנוי-דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.

13. מטרה החכניה :  
 א. הכנת חכניה בנין ערים לצרכי רישום אדמות מושב שדמה בספרי המקרקעין לפי התשריט.  
 ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיחוח השטח בעתיד.  
 ג. קביעת יעודים ואזורים.  
 ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.  
 ה. ביטול מקרקעי יעוד.  
 ו. שנוי חכניה מתאר ובטול כל חכניה קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רשום.  
 ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

14. חלוקת שטח החכניה:  
 חלוקת הקרקע הכלולה בתכניה תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אשר הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היתרי בניה בכפוף לסעיפים 20, 21 להלן.

15. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:  
 א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.  
 ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב בסמוך לו ו/או מחברות ישובים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה 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 בדמי חכירה סמליים.  
 ד. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י

- סעיף 190 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965. רשום הקרקעין יהיה בהתאם  
 לנאמר בחוק התכנון והבניה.  
 ה. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג'  
 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי היעוד המקוריים בחשרים  
 יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין חשכ"ס-  
 1969, סעיף 107.
16. יעוד שטחים ושימושם:  
 בהתאם לחשרים ולפירוט בטבלה המצורפת.
17. קוי בנין:  
 קוי הבנין בהתאם לחשרים ולטבלה המצורפת.
18. הוראות כלליות:  
 א. ניקוו ותיעול: ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שכיילים ושטחי ציבור,  
 לשביעות רצון רשות הניקוו ומשרד הבריאות.  
 ב. ביוב: באמצעות מחקן ביוב מרכזי או ע"י קדוחי הלחול לשביעות  
 רצון משרד הבריאות.  
 ג. אספקת מים: לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.  
 ד. חברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מסרדי  
 רעש וזיהום.  
 ה. סילוק אשפה: סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות.  
 ו. מסדרונות חשמל: מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בחשרים, לפי  
 הוראות תכנית המתאר המחוזית.
19. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:  
 בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 196א' לחוק התכנון והבניה חשכ"ה, ינחנו  
 היחרי בניה בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון  
 וטכנולוגיה בקשרד החקלאות המצ"כ. מבנים שהוקמו לפני מכן חוקף לתכנית  
 זו לא ייחשבו כחריגים.
20. היחרי בניה:  
 ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו. לכל בקשת היחרי בניה תצורף המלצת הוועד  
 המקומי של הישוב (מושב). היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12, 13  
 לחוק התכנון והבניה-היטל השבחה.
21. רשימת חלקות:  
 א. במושב כסה"כ 20 מגרשים לבעלי מקצוע וממוספרים במספרים 100-114, 116-119  
 ב. במושב כסה"כ 41 חלקות א' (נחלות) וממוספרות במספרים 2-7, 15, 16, 20, 22,  
 24-32, 34, 36-40, 43-54, 56, 57, 60.

לוח האזורים

באחוזים	השטח בדונמים	יעוד
41.9	698.2	חקלאי
43.1	720.7	חקלאי משקי (חלקות א')
1.2	20.8	בעלי מקצוע
1.0	16.2	בניני ציבור
5.9	98.6	שטח פרטי פתוח
3.9	64.7	דרכים
0.9	15.0	אתרים עתיקים
0.1	0.4	מתקני מים
1.8	30.4	תעלות ניקוו
<u>100.0</u>	<u>1665.0</u>	סה"כ

ציוני החשרים

גבול התכנית - קו כחול  
 גבול חכנית מאושרת - קו כחול מקוטע  
 אזור חקלאי - פסים ירוקים אלכסוניים מצולבים  
 אזור חקלאי משקי (חלקות א') - פסים ירוקים אלכסוניים

אזור מגורים (בחלקות א') - צבע צהב  
אזור לבעלי מקצוע - צבע קסום  
אזור לבניני ציבור - צבע חום מוקחם בחום כהה  
שטח פרטי פתוח - צבע ירוק מוקחם בירוק כהה  
דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום  
דרכים מוצעות - צבע אדום  
תעלות ניקוז - צבע כחול  
מחנני מים - צבע אפור  
דרכים לביטול - קוים אדומים אלכסוניים  
אחרים עתיקים - צבע חום עם קוים אלכסוניים בצבע חום כהה  
מבנים להריסה - צבע צהב כהה (זהר)

22. אזור מגורים באזור חקלאי משקי: (חלקות א')

אזור המגורים (בחלקה א') (נחלה) - שטח בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי חרשם בחכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחר.

חלקה א' מחלקה לשני אזורי משנה, באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקה בעלי חיים וכן מותר לקיים כל עיבוד חקלאי, בחלקה א' בעלת רצף קרקעי זהו החלק החזיתי של החלקה הצמוד לדרך (פרט לנחלה מס' 16 בה שטח

המגורים מחולק לשני חלקים אבל שה"כ זכויות הבניה לא יהיו שונות מיחד הנחלות) ובאזור

השני - בו בניה מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקה בעלי חיים ולעבר בו עבודים חקלאיים. היחידה בניה למבני משק ומבנים להחזקה בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון ושכנוולוגיה במשרד החקלאות הרצ"ב ולפני שיחוקן מדי פעם.

בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות לכל היותר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ושטח הבניה

הכולל לכל היחידה לא יעלה על 450 מ"ר ושטח יחידה דיוור ראשונה ו או שניה לא יעלה על 200 מ"ר בקומה אחת ו 220 מ"ר בשתי קומות. שטח יחידה דיוור שלישית לא יעלה על 55 מ"ר, תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה.

בחנאי שיפוע קרקע מיוחד ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניה קומת עמודים עד גבה 1.20 מ' (כל הגדלת גבה תותנה באישור הועדה המחוזית). מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

23. א. כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרות מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת-למחזיקים "במשק חקלאי"
2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בת זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכוח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או כבר-רשות של מוסד מישב או של אגודה. לעינין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשיני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.
- ג. הקמת יח"ד שניה ושלישית מותרת באישור בעל הקרקע ובחנות דעת ועד הישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) חשי"ח 1958.
- ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5 מ' מינימום או 0 בבניו אחד.
- ה. הבקשה להיתר בניה, למבנה ראשון או לתוספת לו, חלול סימון השטח 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 גנות למגרש המבקש קו בניו קדמי לחניה 2 מ'.

ח. גדרות

בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות חייל דוקרניים. בניה גדר קשוחה תהיה עד לגובה מקסימלי של 1.20 מ' ויחרת הגדר המבוקשת (מעל 1.20 מ') תהיה גדר שקופה (סורגים או גדר רשת) בכגורשים פינתיים הגובה המקסימלי המאושר יהיה 0.60 מ' כשהקרקע אומקית וזאת לאורך של 30 מ' מצירי הדרכים הגובלות במגרש.

ס. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא קידמית ואיזו צדדית.

24. באזור מגורים לבעלי מקצוע, בכל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של 150 מ"ר לקומה אחת או 220 מ"ר בשתי קומות. אסורה בניה של מבני משק ומבנים להחזקה בעלי חיים. בחנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גבה 1.20 מ' (כל הגדלת גבה תותנה באישור הועדה המחוזית). ניתן לפצל קומה לשני מפלסים. מותר לבנות מבנה עזר בחנאים כמו בחלקה א'.

25. באיזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי יעודו. הקמה מבני כשק ומבני להחזקה בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטה הוועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 19 ללא צורך בחלוקה למגרשים נפרדים, או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות.
26. 1. הקמה מרפוח לפגרים - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתכנית המתאר.  
 2. היתרים להקמה חממה ובתי צל ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 19.  
 3. לא ינתנו היתרי בניה לחממה ובתי צל ולכל מבנה משק לחי וצומח אשר לא יכיל פחרון לבעיה הניקוז.
27. א. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת המפגעים ומפגע לפי הלכת אגרה רמה. ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, יקבע על ידי משרדי החקלאות והבריאות.
28. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשרים של התכנית, יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באישור בעל הקרקע ובכפוף לחוות דעה ועד המושב, עפ"י הוראות סעיף 13 של חכנית זו.
29. על אף הוראה אחרת, ולמטרה מניעת ספק מצורפים לוחות וסבלאות והם:  
 1. טבלת אזורים והוראות בניה.  
 2. לוח הצבה למבנים חקלאיים - של לשכת הדרכה משרד החקלאות אנף הטכנולוגיה.

30. הקמה בריכות שחיה.

א. ניטרול ההפרעה לסביבה:

1. גודל מגרש מינימלי שנתן להקים עליו כריכה 750 מ"ר.  
 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.
3. מרחק מבית מגורים: המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהיו 4 מ'.  
 4. גודל הבריכה: לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי. והמבנים, ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.  
 5. גידור:  
 א. חוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאה בגבול החלקה, הן להגנת הבריכה מפני ריסוסים של גידולים חקלאיים סמוכים והן כדי שחהווה בידוד אקוסטי.  
 אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 3 מ' לכל כוון.  
 גובה הגדר יהיה 2 מ'.
- ב. במקביל לבריכה חנפע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות ב- 5 מ' 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 הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי.  
 קהל הבנין למבנה הצזה יחזור עפ"י ק.ב. קיימים או בק.ב. בהסכמת השכן.

ב. בסיחות השימוש ועמירה בתנאי תכנון:

1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'.
2. התקנת מקפצות אסורה.
3. הנחיות משרד הבריאות:
  - א. כנית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תכנון תברואה נאותים לבריכות שחיצה סעיפים 1-12.
  - ב. המים יכולו או יהיו בהם חומר חיטוי מאושר אחר.
  - ג. בבריכה יוחקן ציוד למיחזור המים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א.
  - ד. בין מערכת צנורות הספקת המים לבין מערכת צנורות המים של הבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.
  - ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הסהור והחיטוי של מי הבריכה.
  - ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערכולות ומוגן באופן בטיחותי.
  - ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבות להגיש חכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
  - ח. אישור נציבות המים.

ג. מרווחים.

- א. מרווחים בין מבני משק, מבני מגורים לבין בריכות שחיה יקבעו עפ"י הטבלה של משרד החקלאות המצורפת.
- ב. כל ההוראות החלות על בתי מגורים יחולו גם על בריכות שחיה.
- ג. ההוראות יהיו הדדיות הן לגבי בנית 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 50 מ' מקצותיה (מאחר וזהו המרחק המקסימלי של מבני משק מבתי מגורים).

לשם הוצאתו והגדתו לתכנון תמכ"ח-1960  
מדינת ישראל משרד המבנים והתכנון

תכנית מס' 86  
במלואת הועדה לע"מ 86  
מיום 22.5.83

התכנון וההגדה של התכנית  
על-פי חוק התכנון והמבנים

בחנואים:

מנהל משרד המבנים והתכנון