

11 ע"י 3'ים

400721

26.6.91

### מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"  
תכנית שינוי מתאר מס' בר/146

מושב בית גמליאל

חתימת ועדה מקומית

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היחס:

חתימת המגיש:

<p>משרד הפנים מ"י המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' בר/146</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 לחוק</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר ועדה מקומית</p>
---

חתימת ועדה מקומית

חתימת המתכנן:

אינג' דרוס אברהמי  
הנשיא הראשון 5 רחובות  
טל' 476592

*[Signature]*

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>מרחב תכנון מקומי "שורקות"</p> <p>תכנית מתאר מקומית / מס' בר/146 במליאת הועדה מס' 1/89 מיום 8/2/89 הוחלט להמליץ על התקנת להמליץ על מתן תוקף</p> <p>בתנאים:</p> <p>עיון כהו</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>יו"ר ועדה</p>
---

צבדס ויתון לתכנית/תוכנית  
28484  
הואילת היסודות והתנאים/בשנת 1989  
הצריך  
מתכנן המחוז

**מרחב תכנון שורקות**  
**תכנית שינוי מתאר מס' בר 146**  
**(ביטול תכנית ממורטת תגמ/326)**

1	טרעצה אוורית	: חבל יבנה.
2	מחוז	: המרכז.
3	פח	: רחובות.
4	מקום	: מושב בית גמליאל.
5	גושים בשלמותם	: 3521, 3520.
6	גושים בחלקים	: 3508, 3509, 3517, 3519, 3522-3527, 3530-3532, 3560, 3564
7	הגבולות	: כמסומן בקו כחול בתשריט.
8	שטח התכנית	: 4035 דונם.
9	התשריט	: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
10	בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל.
11	היזום	: טרעצה איזורית חבל יבנה.
11א	המגיש	: ועד מושב בית גמליאל.
12	המתכנן	: דריוס אברהמי - רח' הנשיא הראשון 5 רחובות.
13	הגדרות	:

**"נחלה"** - יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו.

**"יישוב"** - כמוגדר בצו טרעצות אווריות תשכ"ח - 1956.

**"אזור"** - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השימוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

**"תוכנית בינוי"** - תשריט התוארם תכנית מהפורטות זו, הכולל העמדת בנינים, מבנים ומתקנים בין קיימים לבין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזוריים ושטחי תגייה לרכב, יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, תיעול, ביוב, חשמל) מיפלסים, גדרות והנחיות לפתוחו של כל אזור ואזור.

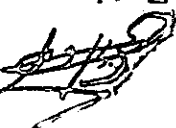
**"דרך שירות"** - בתכנית בינוי - דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אוורית.

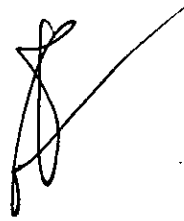
**14. מטרת התכנית:**

- א. הכנת תכנית שינוי מתאר לצרכי רישום אדמות מושב בית גמליאל בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ב. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים ופיתוח השטח בעתיד.
- ג. קביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי ייעוד.
- ו. שינוי תכנית מתאר ושינוי כל תכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.
- ז. קביעת מספר נחלות ומגרשים לבעלי מקצוע.

**15. חלוקת שטח התכנית:**

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט, כל סטייה מכך טעונה אשור הוועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ציון  




**16. 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 והבנייה תשכ"ח-1965 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26א' לחוק האמור, או יוחזרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרת בסעיף 188-ב' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1965, יופקעו כדין ויירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב (מושב) או יוחזרו לו ע"י בעלי הקרקע בדמי חכירה סמליים.
- ד. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור עפ"י סעיף 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1965. רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.
- ה. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים והוכנה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, לפיכך מקרקעי הייעוד המקוריים בתשריט יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, סעיף 107.

**17. ייעוד שטחים ושימושם:**

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת, ו/או בכפוף לתכנית בנוי במרכז הכפר בלבד.

**18. סווי בנין:**

קווי הבנין בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

**19. תוראות כלליות:**

- א. בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה ו/או הרשות המוסמכת לענין זה.
- ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע, נוף או להוות מפגע חזותי.
- ג. הגדרת מצב למפגע סביבתי תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
- ג. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
  - 1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים - הכל תוך תיאום והסדרה עם רשות הניקוז המוסמכת.

ציון כהן

2. בניב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחר ובתנאי, שיבטיחו מניעת זיהום מים (עיליים ותחתיים) קרקע ומפגעי ריחות.
- שפכים שמקורם במשק בעלי חיים ו/או שפכים שאינם ברמה של שפכים ביתיים יידרשו בקדם טיפול הכל בהתאם להוראות ולתנאים של היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
3. פסולת ביתית - המתקנים לאצירת פסולת ולסוגיה השונים, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או הוראות הרשות המוסמכת.
4. פסולת בנין - בתחום התוכנית יאוטר שטח להקמת מתקן שימש כתחנת מעבר לריכוז פסולת בנין ושינועה לאתר מוסדר.
5. פסולת חקלאית - כל פסולת שמקורה בפעילות חקלאית - גידולים חקלאיים למעט בעלי חיים. בתחום התוכנית יאוטר שטח להקמת מתקן שימש כתחנת מעבר לריכוז הפסולת וסילוקה לאתר מוסדר.
6. פסדים - הקמת משרפות לפגרים וחלקיהם אסורה. כל פתרון לנושא הטיפול בפסדים יעשה בתיאום ובהנחיית היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
7. חומרי דישון והדברה - חומרים רעילים ומסוכנים. דרכי האחסנה השימוש והטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגעים סביבתיים ו/או בטיחותיים ייקבעו בהתאם לכל דין והנחיית היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
8. רעש - בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונהולי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדן.
9. איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר שיימנעו פליטה לאויר של מזהמים ויבטיחו עמידה בתקנים הנדרשים בחוק או כנדרש ע"י הרשות המוסמכת.
- ה. שימושים חורגים - לא תאושר בקשה לשימוש חורג אלא לאחר שהובטחה עמידה בהוראות נושא איכות הסביבה.
- ו. לא יותרו שימוש והפעלה כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה - אלא לאחר בדיקה מקצועית של הרשות המוסמכת. ו/או קבלת מסמך השפעות סביבתיות צפויות ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים כנ"ל.
- ז. מסדרונות חשמל: מגבלות בנייה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית.
- ת. מסילת רכבת: במפגש ק"מ 126,430 מסילת חיפה - יד מרדכי, יותקן מחסום אוטומטי בגלל רבוי התנועה הצפוי בכביש החוצה אותו.

20. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים:

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, יינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"ב, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם, מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתוכנית זו לא ייחשבו כחריגים.

ציון כהן

21

היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו. היטל השבחה יוטל כפי שיחול לפי סעיפים 12 א', 13 לחוק התכנון והבניה - היטל השבחה.

22

רשימת חלקות:

22.1 במושב בסה"כ 20 חלקות לבעלי מקצוע (שכון בניים) ומספרם 94-113.

22.2 במושב בסה"כ 93 חלקות א' (נחלות) שלמות ומספרם 1-93.

23

אזור המגורים החקלאיים - חלקה א' (נחלה) - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי הרשום בתוכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, באיזור אחד: חלק החזית של החלקה הצמודה לדרך, מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכן לקיים עיבודים חקלאיים.

באיזור השני: בניית מגורים אסורה אך מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השרות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטרכנולוגיה במשרד החקלאות הרצי"ב ולפי שיתוקן מדי פעם.

24

באזור מגורים חקלאיים - בחלקות א', בחלק המיועד למגורים מותר יהיה לבנות: לכל היותר 3 יחידות מגורים, במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה כולל לא יעלה על 450 מ"ר ושטח יחידות דיור אחת לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות שטח יחיד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר. תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 45 מ"ר כולל מקום חנייה. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הוועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 1.20 מ' (כל הגדלת גובה תותנה באשור הוועדה המחוזית). מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

25

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

ב. יחידות מגורים יהיו מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים ב"משק חקלאי".

2. שניה - ל"ממשק" - לבן אחד בלבד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשק, המחזיק בעצו או יחד עם הוריו מכוח הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או כבר-רשות של מוסד מיישב או של אגודה. לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.

ג. הקמת יחיד שנייה ושלישית מותרת באשור בעל הקרקע ובחוות דעת וועד היישוב כהגדרתו בצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) תשי"ח - 1958.

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

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

ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 60 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א'.

ציון

- ז. מבנה עזר יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן - בתנאי ניקוז גנות למגרש המבקש. קו בנין קדמי לתנייה - 2 מ'.
- ח. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ט. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזה חזית צדדית.

26. באזור מגורים ללא חקלאיים תותר הקמת מבנים לעובדי ציבור, לבעלי מקצוע, לבנים ולהורים שלא בחלקות א'. בכל מגרש באזור זה תותר הקמת מבנה אחד. למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר בשתי קומות. אסורה בניה למבני משק ובמבנים להחזקת בעלי חיים. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית תותר בנית קומת עמרים עד גובה 1.20 מ' (כל הגדלת גובה תותנה באזור הוועדה המתוזזת). ניתן לפצל קומה לשני מפלסים. מותר לבנות מבנה עזר בתנאים כמו בחלקה א'.

27. באזור חקלאי מותר יהיה שימוש אך ורק לפי ייעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 20 ללא צורך בחלוקתן למגרשים נפרדים, או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות. בהתאם להוראות איכות הסביבה.

28. 1. הקמת משרפות לפגרים (פסדים) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתוכנית המפורטת. ואשר התמלאו בו כל הוראות של איכות הסביבה.

29. 1. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 20.  
2. לא ינתן היתר בניה לחממה ובתי צל ולכל מבני משק חי וצומח אשר לא יענה על הוראות איכות הסביבה.

30. בנין חריג או שימוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן תוקף לתוכנית זו.

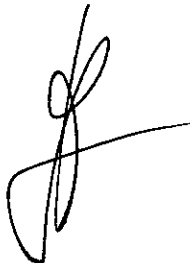
31. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית, יוגש לאישור הוועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באשור בצל הקרקע ובכפוף לחוות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 14 של תוכנית זו.

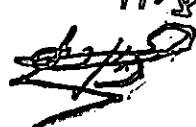
32. על אף הוראה אחרת, ולמטרת מניעת ספק מצורפים לוחות וטבלאות והם:

1. טבלת אזורים והוראות בניה.
2. לוח הצבה למבנים חקלאיים - של לשכת הדרכה משרד החקלאות אגף הטכנולוגיה.

33. אזור בנייני ציבור מיועד גם לבנייני משק של האגודה השתופית של הכפר.

- א. לא תותר בנית בנייני משק של מתישב יחיד באזור.
- ב. בניה לאחזקת בעלי חיים אסורה.



ציון כהן  


34

מרתפים:

- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.
- ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
- ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף בנין אחוזי בניה.
- ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.
- ה. חלונות יותר רק בגובה של עד 40 ס"מ.
- ו. קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבנינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, זאת למעט סככת חניה פרטית (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרתף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).

35

הקמת בריכות שחיה

- א. ניטרול ההפרעה לסביבה:
  1. גודל מגרש מינימלי שנתן להקים עליו בריכה 750 מ' הבריכה תוקם באיזור המיועד למגורים בתוך הנחלה (הצבוע בצבע צהוב).
  2. קוי הבנין: שפת הבריכה וכל המקטנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מתוך לקוי הבנין החוקי.
  3. מרחק מבית מגורים: המרחק המינימלי בין בית מגורים והבריכה יהיה 4 מטר המרחק המינימלי בין מגורי השכנים לבריכה יהיה 25 מטר.
  4. גודל הבריכה: לא יעלה על 12% משטח הבנוי והמבנים ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
  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 כיוון.  
גובה הגדר יהיה 2 מטר.
- ב. במקביל לבריכה תנטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מטר שאורכה לפחות ב-5 מטר יותר מקצוות הבריכה.

עיון כהן

ג. מבני עזר, גודלם ומיקומם, במבנה העזר יכללו רק מתקנים חדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים, ושטחם לא יעלה על 5 מ"ר ככל חניתן יוצמד מבנה העזר לבמנה העיקרי. קוי הבנין למבנה העזר יחיו עפ"י קוי בניח קיימים או בקו בניח 0 בהסכמת השכן.

ד. בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:

1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מטר
  2. התקנת מקפצות אסורה
  3. הנחיות משרד הבריאות:
- א. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה ושירותים לבריכות שחייה סעיפים 1-12.
  - ב. המים יכילו או יהיו בהם חומר חיטוי מאושר אחד.
  - ג. בבריכה יותקן ציוד למיחזור המים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק 5 סעיף 21 לתקנות המוזכרות סעיף א.
  - ד. בין מערכת צנורות הספקת המים לבין מערכת צנורות המים של הבריכה יהיה מרווח אויר של 25 מ"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.
  - ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה. ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
  - ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
  - ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבות להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הביראות על דרכי סילוקם.
  - ח. אישור נציבות המים.

ה. מרווחים

מרווחים בין מבני משק, לבין בריכות שחיה יקבעו עפ"י הטבלה המצורפת של משרד החקלאות, של מבני המגורים במבני משק. כל ההוראות החלות על בתי מגורים יחולו גם על בריכות שחיה. ההוראות יהיו חודיות הן לגבי בניית מבני מגורים או מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה.

ו. היתר לבריכה ינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצוותיה (המרחק המקסימלי של מבני משק מבתי מגורים).

גדרות 36

בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיית דוקרני בניית גדר קשוחה תהיה עד לגובה מקסימלי של 1.20 מטרת ויתרת הגדר המבוקשת (מעל 1.20 מטר) תהיה גדר שקופה (סורגים או גדר רשת). במגרשים פינתיים הגובה המקסימלי המאושר יהיה 0.60 מטר כשהקרקע אופקית וזאת לאורך של 30 מ' מצירי הדרכים הגובלות במגרש.



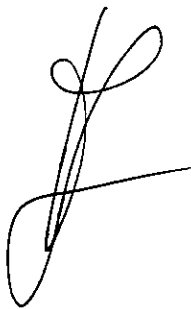
## טבלת אזורים

<u>באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>נעוץ</u>
32.31	1304.9	מגורים בישוב חקלאי (חלקות א')
0.37	15.15	מגורים בלי מקצוע
1.28	51.94	מבני צבור
0.77	31.00	איזור ספורט
2.21	89.17	איזור פרטי פתוח
4.46	180	דרכים ושבילים
18.84	1604.9	חקלאי
18.84	758	פרדס משותף
-----	-----	
100%	4035	סה"כ

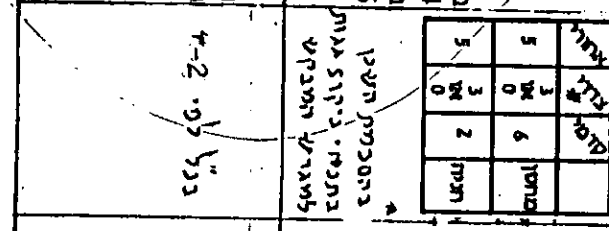
הערה: כל חישובי השטחים נעשו בצורה גרפית וייתכנו שינויים בגודלם בזמן עריכת תכנית לצרכי רישום.

### ציוני התשריט:

- גבול התכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מרוסק
- אזור חקלאי (חלקות ב') - פסים ירוקים אלכסוניים מצולבים.
- אזור חקלאי (חלקות א') - פסים ירוקים אלכסוניים.
- אזור מגורים בישוב חקלאי (חלקות א') - צבע צהוב.
- אזור מגורים ומשקי עזר (שכון בנים בעלי מקצוע) - צבע כתום מותחם בירוק.
- אזור מבני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה.
- אזור בניני ספורט - צבע ירוק מותחם ירוק כהה.
- אזור פרטי פתוח - צבע ירוק.
- דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום.
- דרכים מוצעות - צבע אדום.
- שבילים - צבע ירוק עם פסים ירוקים כהים אלכסוניים.



מ	א	ב	ג	ד	ה	ו	ז			ח	ט	י	יא
							א	ב	ג				
1	קלאי (חלקות ב')	לעבר	פסים ירוקים אלאסונים מעורבים	כשורט בשורט לא ניתן לחלקה	גודל מגרש מינימלי לא ניתן לחלקה	רומב של חצייה המגרש בתי	30.0	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה
2	מגורים (חללה)	קלאי 1. עבר 2. מעבר 3. מעבר	פסים ירוקים אלאסונים מעורבים	כשורט בשורט לא ניתן לחלקה	גודל מגרש מינימלי לא ניתן לחלקה	רומב של חצייה המגרש בתי	30.0	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה
3	מגורים בעלי מקצוע	מגורים	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה	מסומן בשורט לא ניתן לחלקה



מבנה ע"ל 45 שטח של 45 מ"ר כולל מקום חניה ל"א קו"ב ב"ב

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

מסומן בשורט לא ניתן לחלקה

(המשך) טבלת חלוקת האזורים-הוראות לתוכנית שינוי עתאר 146 / צ"ב /

יא	הערות	י	ס			ה	ז	ח	ט	י	יא	יב	יג	יד	ט	י	יא	יב	יג	יד	ט	י	יא	יב	יג	יד		
			קו	בנין	בנין																						בנין	
		שטח מבני עזר	א	ב	ג	מספר קומות	מספר יחידות דיור	מספר חדרים	שטח בנייה מסימטלי, פרוטו, חוץ	שטח בנייה מוגדלים	רוחב מינימלי של חזית המגורים	גודל מגרש מינימלי	סימון במשרדים	מכלית האזור	מספר אזורי													
			מ'5	מ'5	מ'5	6			במסגרת המסגרת, נאשור הועדה המקומית. 25% לקומה,																			
			מ'5	מ'5	מ'5	6			במסגרת המסגרת, נאשור הועדה המקומית. 25% לקומה,																			
			מ'5	מ'5	מ'5	6			במסגרת המסגרת, נאשור הועדה המקומית. 25% לקומה,																			
			מ'5	מ'5	מ'5	6			במסגרת המסגרת, נאשור הועדה המקומית. 25% לקומה,																			
			מ'5	מ'5	מ'5	6			במסגרת המסגרת, נאשור הועדה המקומית. 25% לקומה,																			

1. מבני המשק יוצגו לפי ההנהיגות של לוח התצובה הנוצר בסעיף 20 בתוכנית ובמבנים קיימים ותוספות להם - לפי החלטת הוועדה המקומית.
2. באזור נחלה - הקמה 3 יחיד בשני בניינים או בבנין אחד ובמסגרת של 400 מ"ר מגורים, ניתן לאשר רק למשיר (או להורה) בצירוף חרי"ד וועד הכפר.
3. באזור נחלה - חתק ב"ד שני מבנים למגורים במגורש אחד - 5 מ' מינימום או 8 בבנין אחד.
4. באזור נחלה - הבקשה להיתר, למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנה למשיר.
5. באזור נחלה - מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 60 מ' מגבול הדרך.
6. מבנה עזר יכול להכניס כחלק ממבנה המגורים, או במרחק מינימלי של 3 מ' ממנו.
7. היחידים להקמת חממות ינתנו ע"י הועדה בהחלט ללוח התצובה. שטח החממה לא יעלה על 800 משטח החלקה, המרווח בין חממות לא פחות מ-3 מ'.

הצורה כללית:

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (המרחק במטרים)

נספח לתזמורת הנחיות למכונן מבני משק 1979 - עדכון 1982  
בהוצאת האגף למיכון ושכנוולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

בניה עפ"י שלוחות

אזור נחלות - חלקות א'י

מס' סדר	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק	מבני מגבול דרך מגבול דרך מגבול בחור בן מלולי הסגר מלולי רביה ממבני משק
---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

מסד החקלאות  
האגף למיכון ושכנוולוגיה  
הקריה, חל-אביב

10	12	12	300	500	300	12	6	5	20	לוליים למטילות	.1
20	30	12	300	500	300	12	6	5	40	לוליים לעופות על רפד (באילדור טבעי או פבוקר)	.2
30	40		300	500	300	12	6	5	40	לוליי פרגיות והודונים	.3
30	40	12	300	500	300	12	6	5	40	לוליי הודים לפיטום	.4
30	40		300	500	300	12	6	5	40	לוליי רביה וטיפוח (קל, כבד והודים)	.5
30	40		300	500	300	12	6	5	40	לוליי הסגר	.6
30	40		300	500	300	12	6	5	40	מדגירות	.7
10	12		300	500	300	12	6	5	40	לוליים לאוזים ועופות פים אחרים	.8
10	12	12	300	500	300	12	6	5	20	בתי שיכון לעופות (1)	.9
3	12		300	300	300	5	3	5	20	מבנה, או סככת רפת (5)	.10
3	12	4	300	300	300	5	5	5	30	מבנים לצאן	.11
3	12	4	100	100	100	5	3	5	20	אורוות	.12
			100					5	15	מרכז מזון בקבוצ או צבורי במועב	.13
3	4	4	300	300	300	3	3	5	40	מבנים לחמיר ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד	.14
	12	12					3	5	20	מכון רדיה (2)	.15
5	12	12	40	40	40	12	6	5	20	בתי-צמיחה פרחים וירקון	.16
5	12	12	40	40	40	12	6	5	50	בתי-צמיחה ממומסים באויר (4)	.17
3	10	10	40	40	40	3	3	5	20	בתי-רישת על	.18
								5	100	בתי-גידול לפטריה	.19
								5	100	כלניות - ענף מסחרי	.20

1. פרט לסעיף 3 ו-5.  
2. בניה מבני לול בערה, בבקעה וביה-שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'.  
3. המנור 50 מ'. במנה - 20 מ'.  
4. גור במגר מחורה חלק בלתי נפרד מהמבנה.  
5.

תוקף התעודות והתעודות - 1965

מס' התעודות והתעודות - 1965

מס' התעודות והתעודות - 1965  
מס' התעודות והתעודות - 1965  
מס' התעודות והתעודות - 1965

~~מס' התעודות והתעודות - 1965~~

בתנאים:

מס' התעודות והתעודות - 1965

מס' התעודות והתעודות - 1965