

407437

משרד הפנים
רמלה מינהל
18-12-1990
נתקבל

מרחב תכנון מקומי שורקות
תכנית שנתית מתאריך 184/כר
שנתית לתכנון יישובי (ששם/כר) 1/73 (כר), בר/353/53,
תגים/353, בר/353/18

מועצה הנורית : קדרות
מחוז : המרכז
נפה : רחובות
מקום : משגב דב

תחילת תוקף : 22.7.90
מס' : 8.1.91
מחוז : פתח תקווה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית מתאר מקומית / מס' 104/כר
במליאת הועדה מס' 5/89 מיום 5.10.89
הוחלט להחליט על
להמליץ על סגור תוקף
בתנאים:
יו"ר הועדה
חבר הועדה

22/7/90

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 104/כר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.7.90 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סגן יו"ר התכנון

מרחב תכנון מקומי שורקות
תכנית שנוי מתאר בר/184
שנוי לתכנית משמ/73(בר), משמ/1/73(בר), בר/353/53,
תגפ/353, בר/18/353

- 1. מועצה אזורית : גדרות,
- 2. מחוז : המרכז,
- 3. נפה : רחובות,
- 4. מקום : משגב דב,
- 5. גושים בעלמותם : -----
- 6. גושים בתוקם : 4985, 4987, 4998, 4999, 5005, 5011, 5014, 5015.
- 7. הגבולות : כמסומן בהו כחול בתשריט,
- 8. שטח התכנית : 2226.2 דונם,
- 9. התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתנ"ח.
- 10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל,
- 11. המגיש היוזם : הנהלת משגב דב,
- 12. המתכנן : אלי ברנתן,
- 13. הגדרות :

פישור תכנית
מס' 37
לשיתוף ולתיאום חקלאית
ע"ש דב לרטר כ"ט

אלי ברנתן
מהנדס ניהול
ענשרת 76058, מל. 08-591327

- 14. "נחלה" - יחידת קרקע במושבו, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעבוד חקלאית, לבניית משק חקלאי ולמגורי בעליו או האוחזים בו.
- "ישו"ב" - כהוגדר בצו מועצות אזוריות תשי"ח - 1958.
- "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסיומן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השימוש הסותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
- "תכנית בינוי" - תשריט התואם לתכנית זו, הכוללת העמדת ותכנית בינויים, מבנים ומתקנים, בין קיימים ובין הוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבניינים, סיומן דרכי שדות ושכילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי הנחלה לדבב, יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, נקודת מעול, ב"וב, חשמל) מפלסים, גדרות והגחיות לפתוחו של כל אזור ואזור, "דרך שדות" - בתכנית בינוי - דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פסגות לדרך מקומית או אזורית.
- 14. מטרת התכנית :
א. ליצור תכניות קיימות והבנת תכנית לצרכי רישום אדמות משגב דב בספר המקרקעין לפי התשריט.
- היתרי בניה יאושרו על סמך תכנית בניו, תשריט תכנית זאת ישמש כתכנית בניו, לשטח לבניית צבוע (117, 122) תוגש תכנית בניו התואמת תכנית זו.
- ב. ביטול ואימוץ חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם להצב הקיים ופיתוח השטח במתיד.
- ג. הביעת יעדים ואזורים.
- ד. ביטול דרכים קיימות והחלוקת דרכים חדשות.
- ה. ביטול מקרקעי יעוד.
- ו. שינוי תכנית התאר וביטול כל תכנית קודמת בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.
- ז. הביעת מספר נחלות והגרשיים לבעלי הקבוע (ושכון בניו).
- 15. חלוקת שטח התכנית :
חלוקת הקרקע הכוללה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט, כל סטיה מכך טעונה אישור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, היתרי בניה כפוף לסעיף 20.21 להלן.
- 16. הפקעה ורישום שטחים ביבודיים :
א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- ב. דרכים מקומיות המחברות מדרשיים בתוך הישוב בסמוך לו ו/או מהברות ישושים לדרך אזורית, יופקעו בהתאם לפרק לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק האמור, או יוחכרו להועצה האזורית בדרך חכירה סמלית - מושב.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבוע כהוגדרה בסעיף 198 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו כדין וירשמו ע"ש הוועד המקומי של הישוב או יוחכרו לו ע"י בעל הקרקע בדרך חכירה סמלית.
- ד. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבוע עפ"י סעיף

B

- 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.
- ה, התכנית כוללת חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים והוכנה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, לפיכך מקרקעי היעוד המקוריים בתשריט יהפכו עפ"י תכנית זו למקרקעי ציבור, כהגדרתם בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, סעיף 107.
17. יעוד שטחים ושימושם:
בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת, ו/או בכפוף לתכנית בנוי (בחלקות 100,97).
18. קוי בנין:
קוי הבנין בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.
19. הוראות כלליות:
א, ניקוז ותיעול : ע"י תעלות פתוחות לצידי הדרכים, שבילים ושטחי צבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.
ב, ביוב : באמצעות מתקן ביוב מרכזי או ע"י קדוחי חלחול לשביעות רצון משרד הבריאות.
ג, אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
ד, תברואה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.
ה, סילוק אשפה : סילוק אשפה יעשה להנחת דעת משרד הבריאות, ופסדים לפי לפי הוראות משרד החקלאות.
ו, מסדרונות חשמל : מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית.
20. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים :
בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ינתנו היתרי בניה, בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון ועכנולוגיה במשרד החקלאות המצ"ב, וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם (ראה עמוד 8). מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זו לא יחשבו כחריגים.
21. היתרי בניה:
היתרי בניה ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו, לכל בקשת היתר בניה תצורף המלצת הועד המקומי של הכפר, אך המלצה זו לא תחייב את הועדה.
22. רשימת חלקות:
א, במשגב דב בסה"כ 17 חלקות מגורים שלא בנחלות (בעלי מקצוע). אין משקי עזר.
ב, חלקות מגורים שלא בנחלות (בעלי מקצוע) הן: 65, 181 - 174 א'
ג, במשגב דב בסה"כ 59 חלקות א' (נחלות), מהן 58 שלמות 56-62, 54-51 49-35, 21-33, 1-19.
ד, חלקה 20 מפוצלת ל-א/20 ו-ב/20.
23. אזור המגורים החקלאיים - חלקה א' (בחלקה) - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי, ירשם בתכנית כחלקה א', כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סידורי אחד, ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקעי, כל חלק ממנה יסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.
חלקה א' נחלקת לשני אזורי משנה: באזור האחד מותר לבנות מבנים למגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים, וכן מותר לקיים כל עבודים חקלאיים, ובחלקה א' בעלת רצף קרקעי - זהו החלק החזיתי של החלקה הצמוד לדרך - ובאזור השני - בו בניית מגורים אסורה - מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי חיים ולעבד בו עבודים חקלאיים, היתרי בניה למבני משק ולמבנים להחזקת בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון ועכנולוגיה במשרד החקלאות הרצ"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 הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת דיור לא יעלה על 200 מ"ר בקומה 200 מ"ר בשתי קומות, שטח יחיד עליו לא יעלה על 55 מ"ר, תותר גם הקמת מבנה עזר בשטח של 85 מ"ר כולל מקום חנייה.
בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת עמודים עד גובה 1,20 מ' (כל הגדלת גובה תומנה באישור הועדה המחוזית).
מותר לפצל קומה לשני מפלסים.
25. א, כל יחידת מגורים תהיה מותרת לשימוש למטרת מגורים בלבד.
ב, יחידות מגורים תהינה מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - למחזיקים ב"משק חקלאי".
2. שניה - ל"ממשיך" - לבן אחד בלבד, או נכד אחד של בעל המשק, לרבות בן זוגו של בן ממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכח הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה או כבד-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 יח"ד שנייה ושלישית מותנית באישור בעל הקרקע ובחנות דעת ועד 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 לממשיך.
- ו. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 75 מ' מגבול הדרך אליה צמודה חלקה א' ויהיה בתחום חצר המגורים.
- 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 נגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי 15 מ', לחניה - 2 מ', קו בנין אחורי למבנה עזר - 0 מ'.
- ח. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ט. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.
- י. שטח של חצר מגורים בתוך הנחלה יהיה 2.5 דונם הצמודים לדרך, הצורה המדויקת של חצר המגורים תקבע ע"י הועדה המקומית.
26. באזורי מגורים לא חקלאיים תותר הקמת מבנים לעובדי צבור, לבעלי מקצוע, לבנים ולהורים שלא בחלקות א', בכל מגרש באיזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 220 מ"ר בשתי קומות, אסורה בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים, בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בנית קומת עמודים עד גובה 1.20 מ' (כל הגדלת גובה תותנה באישור הועדה המחוזית). ניתן לפצל קומה לשני מפלסים, מותר לבנות מבנה עזר בתנאים כמו בחלקה א'.
27. באיזור חקלאי מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו, הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים יהיו מותרים בהתאם להחלטת הועדה המקומית והם יוצבו לפי לוח ההצבה הנזכר בסעיף 20 ללא צורך בחלוקתם למגרשים נפרדים, או בשטחים ע"י שלוחות נפרדות.
28. א. הקמת משרפות לפגורים (פסדים) - אסורה בשטח המגורים ומותרת רק במקום המיועד לכך בתכנית זו.
- ב. היתרים להקמת חממות ובתי צל ינתנו ע"י הועדה המקומית בהתאם ללוח ההצבה הנזכר בסעיף 20.
- ג. לא ינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אשר לא יכיל פתרון לבעיית הניקוז.
29. א. על אף כל הוראה אחרת, יהיה אסור שימוש שיש בו סיכון אקולוגי, סיכון של מטרד היחיד, מפגע לפי חוק למניעת המפגעים מופגע לפי הלכת אגדה רמה.
- ב. קיומו או אי קיומו של סיכון אקולוגי קיים או עתידי, ייקבע ע"י משרד החקלאות - ות והבריאות.
30. בנין חריג או שמוש חורג, לא יראוהו כחורג אם היה קיים לפני מתן תוקף לתכנית זו.
31. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכנית, יוגש לאישור הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באישור בעל הקרקע ובכפוף לחות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 14 לתכנית 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 הדרך משרד החקלאות אגף טכנולוגיה.
33. מרתפים:
 - א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
 - ב. מפלס קומת הבניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.
 - ג. לא תהיה דלת בניסה נפרדת מהחוץ למרתף.
 - ד. הבניסה למרתף לא תהיה במדר מדרגות נפרד.
 - ה. חלונות יותרו בגובה עד 40 ס"מ.
 1. המרתף לא יבלוט מעבר לקירות החוץ של הבנין.
 2. לא תורשה הקמת מטבח בתוך המרתף.

- ה. השימושים המותרים הם לצרכים האישיים של המשפחה בלבד, בדומה למבנה עזר.
 34. הקמת בריכות שחיה:
 א. נ"טדול ההפרעה לסביבה:
 גודל מגרש מינימלי שנתן להקים עליו בריכה - 750 מ"ר. הבריכה תוקם באיזור המיועד למגורים בתוך הנחלה(הצבוע בצבע כהוב).
 ב. קו"ב נ"ן:
 שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בקו"ב בנין עפ"י תכנית, ובנוסף להם 10% (רצוף). הריצוף סביב הבריכה וכל המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקו"ב הבנין החוקי.
 ג. מרחק מבית מגורים:
 המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהיה 4 מ'. המרחק המינימלי בין מג-ורי שכנים לבריכה יהיה 25 מ'.
 ד. גודל הבריכה:
 גודל הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי והמבנים, ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
 ה. גידור:
 תוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעצוב נאה בגבול החלקה, הן להגנת הבריכה מפני ריפוסים של גידולים חקלאיים סמוכים, והן כדי שתהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הבריכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 3 מ' לכל כיוון. גובה הגדר יהיה 2 מ'. במקביל לבריכה תנטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות כ-5 מ' יותר מקצוות הבריכה.
 ו. מבני עזר - גודלם ומיקומם:
 מבנה העזר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שירותים מינימליים, ולא יעלה על 5 מ"ר. ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי. קו"ב הבנין למבנה העזר יהיו עפ"י ק.ב. קימים או בק.ב. 0 בהסכמת השכן.
 ז. בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:
 1. עומק מקסימלי של הבריכה 2.20 מ'.
 2. התקנת מקפצות אסורה.
 3. הנחיות משרד הבריאות:
 א. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תבר-ואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.
 ב. המים יכולדו או יהיה בהם חיטוי מאושר אחד.
 ג. בבריכה יותקן ציוד למחזור המים (רצירקולציה) כאשר פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף א'.
 ד. בין מערכת צינוורות המפקת המים לבין מערכת צינוורות המים של הבריכה מרוח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינוורות האספקה.
 ה. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינוורות הספקת המים לבין צינוורות הבריכה ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.
 ו. פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומגן באופן בטיחותי.
 ז. סילוק המים במקרה של תקלה, הרקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתערות - כל אלה יהיו חייבים בהגשת תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.
 ח. אישור נציבות המים.
 ט. מרוחים:
 מרוחים בין מבני משק, מבני מגורים לבין בריכות שחיה יקבעו עפ"י הטבלה של משרד התקלאות המצורפת.
 כל ההוראות החלות על בתי מגורים יחולו גם על בריכות שחיה.
 ההוראות תהינה הדדיות הן לגבי בניית מבני מגורים או מבנים חקלאיים והן לגבי בריכות שחיה.
 היתר לבריכה ינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצותיה (מאחר וזהו המרחק המכסימלי של מבני משק מבתי מג-ורים).
 35. גדרות:
 א. תותר בניה קשיחה של גדרות עד לגובה מכסימלי של 1.20 מ' ויתרת הגדר המבוקשת

תהיה שקומה (סודג'יס או רשת).
 ב. במגרשים סינתיים הגובה המכסימלי המאושר יהיה 0.60 מ' כשההרעם אופקית וזאת
 לאורך 30 מ' מצידו הדרכים הגובלים במגרש.

36. שטח לדור המשך:
 במידה ותהינה נחלות שבחצר מגורים שלהן אין מקום למבנה נוסף (לדור המשך) יוקצה
 להן שטח לצורך זה במגרשים 93,90 שטח שיוקצה לצורך זה יהווה חלק בלתי נפרד
 מהנחלה ויסגמן במספר הנחלה בתוספת האות א'. כל זה בהסכמת בעל הקרקע והועדה
 הבין משרדית לשמור קרקע חקלאית.

37. תקנונים שנשארים בתוקף:

על מגרש 111 חלות כל התקנות של תכנית מפורטת מס' בר/5/417.

על מגרש 114 חלות כל התקנות של תכנית מפורטת מס' בר/3/417.

38. לא תורשה כל בניה בתחום קו הדלק המסומן בתשריט בדוחב של 10 מ' לסלילת דרך
 החוצה את קו הדלק יש להודיע מראש לחברת מוצרי גזפז כדי לאפשר להם להגן על הקו.

טבלת אזורים

39.

שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד האזור
78.6	1750.5	חקלאי
6.7	150	מגורים בנחלות
2.5	56	בניני צבור
2.0	44	פרטי פתוח
1.9	42	חקלאי מיוחד
0.7	15	מגורים שלא במשקים
0.2	4	תחנת תדלוק
-	0.4	בארות
0.1	2	תעלות
7.3	162.3	דרכים

סה"כ 100.0 2226.2

לוח השטחים נלקח מתכנית מפורטת מס' חשמ/73(בר) וחשמ/1/73. שטח תעלות תוקן מדונם
 אחד לשני דונם ושטח אזור חקלאי תוקן מ-1672.6 ל-1671.6.

ציוני התשריט:

40.

- גבול התכנית.....
- גבול גוש.....
- אזור חקלאי.....
- מגורים בנחלות.....
- מגורים שלא בנחלות.....
- בניני צבור.....
- פרטי פתוח.....
- אזור חקלאי מיוחד.....
- תחנת תדלוק.....
- בארות(מקורות).....
- תעלות.....
- דרך קיימת.....
- דרך מוצעת.....
- דרך מבוטלת.....
- אזור לתכנון בעתיד.....
- קו דלק.....

