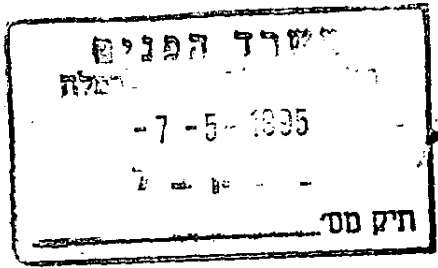


2/11/95
224

29/10/95

484-224/ק"מ
4007590



מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
תוכנית שינוי מתאר בר/224

שני לתכנית מתאר ע/21 על כל תיקוניה, שני לתכנית מש"מ/86 (בר)

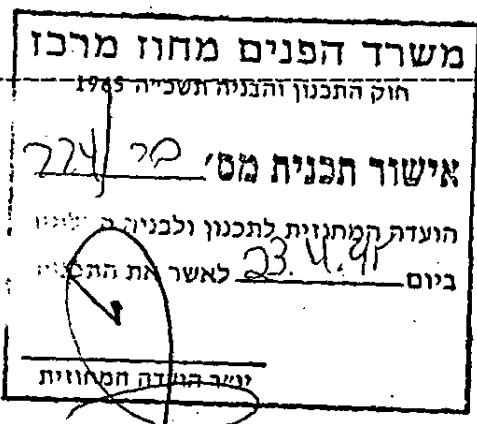
נבדק וניתן להפקיד / לאשר
23.4.95
החלטת הועדה המחוזית / משנה מק"מ
מתכנת התוכן
תאריך

מחוז המרכז
נפה רחובות
מועצה איזורית נחל שורק
מושב בני ראם

גוש 5460 חלקה 8, גוש 5462 חלקות 2-16, גוש 5463 חלקות 33-35.
שטח התוכנית: 3,300 דונם

זים התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שורקות" והמועצה האזורית נחל שורק
מגיש התכנית: הועד המקומי בני ראם
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן: מיקי טננבאום אדריכל
רח' ברנר 28 ועננה 43606 טל' 09-453957

חותמות וחתימות



הוועדה המקומית

מינהל מקרקעי ישראל

"בני-ראם"
מושב כפזלי אגודת ישראל
להתיישבות שיתופית בע"מ
בני ראם מושב עובדים

המתכנן מיקי טננבאום
מ. טננבאום
מיקי טננבאום, אדריכל
רחוב ברנר 28, רעננה.
5.5.95

נו"ק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
משרד הפנים מחוז מרכז
תכנית מתאר מקומית / תוכנית מש"מ
224/ק"מ
28/4/95
בית המועצה
מועצה איזורית נחל שורק
מושב בני ראם
מחוז המרכז
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1.0 כללי

- 1.1 שם התוכנית: תכנית שינוי מתאר בר/224 שינוי לתכנית מתאר ע/21 על כל תיקוניה שינוי לתכנית משמ/86(בר)
- 1.2 מסמכי התוכנית: מסומן א': הוראות התוכנית ב-14 עמודים להלן. מסומן ב': תשריט בקנ"מ 1:2500 ולהלן "התשריט". מסומן ג': תשריט בקנ"מ 1:1250 ולהלן תשריט בנוי וחלוקה.
- 1.3 המקום: מחוז המרכז נפת רחובות מועצה איזורית נחל שורק מושב בני ראם
- 1.4 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
- 1.5 המתכנן: מיקי טנגבאום אדריכל, רח' ברנו 28 רעננה טל' 09-453957
- 1.6 היוזם: הוועדה המקומית "שורקות" והמועצה האיזורית נחל שורק
- 1.7 מגיש התוכנית: הוועד המקומי בני ראם
- 1.8 גבולות התוכנית: כמסומן ב"תשריט" בקו כחול רצוף
- 1.9 הגושים הכלולים בתוכנית: גוש 5460 חלקה 8, גוש 5462 חלקות 2-16, גוש 5463 חלקות 33-35.
- 1.10 מטרת התוכנית
 - 1.10.01 תוכנית מתאר כוללת למושב בני ראם.
 - 1.10.02 איחוד וחלוקה בהסכמה לפי סעיף 38(א) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969
 - 1.10.03 שינוי יעוד "משק לבעלי מקצוע" - "למגורים".
 - 1.10.04 שינוי יעוד "מגורים לעובדי הישיבה" - "לשטח פרטי פתוח (בחלקו) ול"מגורים" (בחלקו).
 - 1.10.05 שינוי שטח וסימון גבולות חדשים ל-16 מגרשים קיימים.
 - 1.10.06 התווית מגרשים לבניה למגורים 87 מגרשים סה"כ.
 - 1.10.07 התווית רחובות משולבים (רחובות "הולדיים").
 - 1.10.08 קביעת הוראות לבניה למגורים בנחלות.
 - 1.10.09 קביעת הוראות לבניה למגורים.
 - 1.10.10 קביעת הוראות לבניית מבני משק חקלאי בנחלות, ובשטחים חקלאיים.
 - 1.10.11 קביעת הוראות לבניה בשטחי ציבור.
 - 1.10.12 קביעת הוראות להקמת בריכות שחיה.
 - 1.10.13 שינוי יעוד דרך פרטית לדרך ציבורית.
- 1.11 יחס לתוכניות אחרות: תוכניות מפורטות ותוכניות חלוקה אשר ניתן להן תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה, תשארה בתוקפן רק כדי אי-סתירה בינן לבין תוכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית כלשהי שניתן לה תוקף לפני שנכנסה תוכנית זו לתוקפה, ובין הוראות תוכנית זאת, רשאית הוועדה המקומית לקבוע זמן מעבר של לא יותר משנתיים, בו תורשה המשכת קיום הסתירה, כחריג מתוכנית זו ומכל המגבלות החלות על מבנה או שימוש חורג. בתקופת המעבר כאמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר שימושים ולתת היתרים, תוך שיקול מידת ההפרעה שעשויה להיגרם לביצוע תוכנית זו.
- 1.12 בניינים קיימים:
 - 1.12.01 תוכנית זו איננה מהווה אישור לבניינים קיימים שנבנו בעבר ואשר אינם תואמים הוראות תוכנית זו.
 - 1.12.02 הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין לבניינים ומבנים קיימים לפי המצב הקיים.
- 1.13 רישום והפקעות:
 - 1.13.01 הקרקע הכלולה בשטח התוכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט, באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסמכות ולפי אישור הממונה על המחוז כחוק.
 - 1.13.02 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור שהם זרכים ושטחים ציבוריים אחרים יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה, דרכים ארציות ואיזוריות ירשמו ע"ש המדינה.

[Handwritten signature]
חגי רזנר

1.14	משך הביצוע:
1.14.01	משך ביצוע משוער של תוכנית 10 שנים.
1.15	רשימת מגרשים חדשה:
1001 עד וכולל 1017	מגרשים המחליפים את ה"משק לבעלי מקצוע"
001 עד וכולל 087	מגרשים לבניה
1.16	יחידות דיור במושב:

מצב קיים	מצב מוצע	
87 בעל הנחלה + בן ממשיך + דור שלישי	87 בעל הנחלה + בן ממשיך + דור שלישי	נחלות
17	-	בעלי מקצוע
-	104	מגורים

פרק 2.0 - הגדרות ופירושים

פירוש מונחים בתוכנית זו יהיה על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו אחרת בתוכנית זו.

- 2.1 ועדה מקומית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות".
- 2.2 ועדה מחוזית:
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז.
- 2.3 מושב:
כל הכלול בהגדרת "מושב עובדים", "מושב שיתופי" ו-"כפר שיתופי" בתקנות האגודות השיתופיות (חברות) תשל"ג-1973.
- 2.4 ועד מקומי
כמוגדר בצו המועצות המקומיות (מועצות איזוריות) תשי"ח-1958.
- 2.5 איזור
שטח קרקעי המסומן בסימן מוסכם במקרא ובשרטוט, בציון השימוש המותר בקרקע ובמבנים שבאותו השטח לפי תוכנית זו.
- 2.6 איזור חקלאי
איזור המועד לפעילות חקלאית כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- 2.7 מבני משק חקלאים:
כל מבנה המשמש למטרת חקלאיות כגון: בית צמיחה, מחסן לתוצרת חקלאית, לול, רפת וכל היוצא באלו.
- 2.8 נחלה - חלקה א'
יחידת קרקע במושב המשמשת לעיבוד חקלאי, למבני משק חקלאי, למגורי בעליו, למגורי בן ממשיך וליחיד לזר שלישי.
- 2.9 יחידת דיור:
מערכת חדרים על חדרי השרות שנועדה לזיווג למשפחה אחת, או למגורי יחיד, מרפסות מקורות וקירות חוץ נכללים בשטח הבניה המותר ומוגדרים כשטח לשימוש עיקרי.


חגי רודנר
ק"ר הועדה

2.10 חלקי שירות (מבני עזר) מחסן, חדר כביסה, חניון לרכב פרטי, מרחב מוגן, מזוה, חדר הסקה וכל חלקי שירות נלווים לצרכי הבית, בין שהוא מבנה נפרד או בניי כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים. חלקי שירות (מבנה עזר) לא יישמשו למגורים ו/או לכל פעילות הדורשה לצרכי מגורים.

2.11 מתקנים הנדסיים מערכות ומתקנים עיליים ותת-קרקעיים למים, ביוב, ניקוז, תעול, חשמל, טלפון, נפט ותקיקים, טיהור שפכים, אגירת מים וקולחים, עיבוד פסולת וכל היוצא באלה.

2.12 תוכנית בניי תשריט המראה כל מבנה מוצע, תפקודו, מיקומו, לרבות מרחק ביחס לבניינים אחרים ולגבולות מגרשים וחלקות, דרכים, שבילים, קירות תומכים חניה ואזורי שימושי קרקע וכל פיתוח בשטח ומפלסיו, כל עצם בין קיים ובין מוצע לרבות ניצולם של שטחים פנויים, תוכנית בניי תוגש במסגרת בקשה להיתר בניה בשטחי ציבור, היקף השטח הנכלל בתוכנית הבינוי וקנה המידה לשרטוט ייקבע ע"י הוועדה המקומית לגופה של בקשה להיתר בניה.

2.13 גדות גדר בנויה בחזית המגרש לא תעלה על 1.20 ויתרת הגדר תהיה שקופה ישר סה"כ לא יעלה על 1.80 מ'. במגרש פינתי גובה גדר פנויה לא תעלה על 0.60 מ'. גדות צדדיות ואחוריות גובה גדר בנויה לא תעלה על 1.50 מ' ויתרת הגדר תהיה שקופה כאשר סה"כ גובה לא יעלה על 2 מ'.

2.14 מיטד סביבתי זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מיטד אחר, בכפיפות לחוקים ותקנות בתוקף ו/או על פי חוות דעת מומחי המשרד לשמירת איכות הסביבה ו/או משרד הבריאות הנוגעים בדבר.

פרק 3.0 - האיזורים

תשימת האיזורים, יעודיהם, סימונם בתשריט ושטחם

שטח מוצע		קיים				סימון בתשריט	האיזור
		לפי המדידה		לפי המש"מ			
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	אחוזים	דונם		
20.70	683	86.72	2682	77.80	2660	פסי אלכסון ירוקים	חקלאי
-	-	-	-	7.10	246	צהוב (בתחום הנחלה הקרוב לדרך)	מגורים (בנחלות)
66.09	2181	-	-	-	-	פסי אלכסון ירוקים	נחלה
8.36	(276)	-	-	-	-	צהוב (השטח נכלל בשטח הנחלה)	בניה בנחלה
-	-	1.58	52	1.50	53	צהוב מותחם בקו ירוק כהה	בעלי מקצוע
2.30	76	2.30	76	2.10	75	חום מותחם בקו חום כהה	בנייני ציבור
1.21	40	0.55	18	0.50	18	ירוק מותחם בקו ירוק כהה	פרטי פתוח
0.55	18	0.55	18	0.50	18	תכלת	ואדיות ותעלות
-	-	1.15	38	1.00	32	כתום בהיר	מגורים לעובדי הישיבה
1.73	57	-	-	-	-	כתום כהה	מגורים
7.15	236	7.15	236	9.5	326	חום	דרכים קיימות
0.27	9	-	-	-	-	פסי אלכסון בירוק ואדום לסירוגין	דרכים משולבות
100	3300	100	3300	100	3428		סה"כ

Handwritten signature

מני חזון
מזכיר

פרק 4.0 - שימושים מותרים ומגבלות הבניה באזור התוכנית

4.1	אזור חקלאי
4.1.01	שימושים מותרים כל שימוש הדרוש במישורין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, לרבות מבני משק ובתי צמיחה (חממות), מתקנים הנדסיים דרכים חקלאיות ודרכי שירות.
4.1.02	מגבלות בניה
4.2.01.1	מרווחים וקווי בניין לפי לוח הצבה של משרד החקלאות.
4.2.01.2	תכנית הקרקע: שטח מבני משק ובתי צמיחה יכסה לכל היותר 40% מהחלקה או מחלק מהחלקה המיועד לחקלאות, תוך הקפדה על פתרון הניקוז.
4.2	נחלות
4.2.01	שימושים מותרים
4.2.01.1	כל שימוש הדרוש במישורין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים, לרבות מבני משק ובתי צמיחה (חממות), מתקנים הנדסיים, דרכים חקלאיות ודרכי שרות.
4.2.01.2	בניה למגורים.
4.2.02	מגבלות בניה
4.2.02.1	שטח לבניה למגורים בנחלות לא יהיה מגרש בפני עצמו אלא חלק הנחלה הצמוד לדרך. השטח המיועד למגורים לא יעלה על 3.0 דונם.
4.2.02.2	מותרת הקמת יחידת דיור אחת (ראשונה) עבור בעל הנחלה, יחידה נוספת (שניה) עבור הממשין במשק (בן או בת) ויחידה נוספת (שלישית) עבור זור שלישי (הורה או נכד). סה"כ 3 יחידות דיור בשני מבנים.
4.2.02.3	שטח הבניה ליחידה ראשונה לא יעלה על 250 מ"ר בשתי קומות ולא יותר מ- 180 מ"ר בקומת קרקע.
4.2.02.4	שטח הבניה הכולל לשתי יחידות לא יעלה על 400 מ"ר בשתי קומות ולא יותר מ- 250 מ"ר בקומת הקרקע.
4.2.02.5	שטח הבניה הכולל לשלוש יחידות לא יעלה על 450 מ"ר בשתי קומות ולא יעלה על 300 מ"ר בקומת הקרקע.
4.2.02.6	שטחי השרות למגורים (מבני עזר) מהווים חלק מן השטחים המותרים ובכלל זה מוסך למגורים.
4.2.02.7	הגובה המירבי של הבנין הוא 7 מטר בגג שטוח או 9 מטר בגג רעפים משופע, שטחים בעלית הגג שגובהם עולה מעל 180 ס"מ יכללו בשטח הבניה המותר אם לעלית הגג רצפה יצוקה.
4.2.02.8	קומת עמודים מפולשת אסורה. מבני עזר יבנו בתוך וכחלק ממבנה המגורים. מבנה עצמאי - סככה בלבד - לחנית רב מותר, ושטחו יכלל בשטחי השרות המותרים.
4.2.02.9	מותר מרתף 50 מ"ר בתחום קומת הקרקע ובלבד שתקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.0 מטר מעל פני הקרקע. שטח המרתף אינו נחשב כשטח שרות, והוא מתווסף לשטחים המותרים כפי שפורטו לעיל.
4.2.03	מרווחים וקווי בניין
4.2.03.1	המרחק בין שני בנייני מגורים יהיה 6 מטר לפחות.
4.2.03.2	המרווחים בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות.
4.2.03.3	קווי בניין מינימליים קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ' לחלקי שרות (מבני עזר) בלבד מותר 0.


חגי חודני
יו"ר היעוץ

4.3 איזור מגורים

- 4.3.01 שימושים מותרים
- 4.3.01.1 בנייני מגורים
 - 4.3.01.2 חלקי שרות למגורים (מבני עזר)
 - 4.3.01.3 מעבר מיתקנים הדסיים

4.3.02 שטח בניה למגורים - שטח עיקרי מותר לבנות יחידת דיור אחת, בשתי קומות בשטח מירבי של 220 מ"ר ולא יותר מ-180 מ"ר בקומת הקרקע. הגובה המירבי של הבניין הוא 7 מ' בגג שטוח או 9 מ' בגג רעפים משופע.

- 4.3.03 חלקי שרות למגורים (מבני עזר) בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או באחת מקומותיו, ולא יכלל בחישוב השטח העיקרי המותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:
- 4.3.03.1 חניה מקורה לרכב
 - 4.3.03.2 חדר כביסה או יבוש כבסים
 - 4.3.03.3 חדר הסקה או אחסנת מכונות קרוז או אזור
 - 4.3.03.4 מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים
 - 4.3.03.5 מרחב מוגן או מקלט

עד 46 מ"ר סה"כ

גובה חלקי שרות, מדוד מפני הרצפה עד תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

4.3.04 פרגולה מותרת מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.20 מטר, ללא מכסה כלשהו. הקורות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רחב הקורות, מכל חומר שהוא, לא יעלה על 0.10 מטר. קו בניין צדדי ואחרי יכול להיות "ס" בהסכמת השכן. (שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים בקומה).

4.3.05 מרתף חלק מבניין בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בתחום קומת הקרקע שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים קרובים. הגובה המירבי של המרתף הוא 2.20 מ'. תחתית תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ-1.0 מ' מעל פני הקרקע. שטח המרתף נחשב כשטח שרות והוא מתווסף לשטחים המותרים כפי שפורטו לעיל.

4.3.06 קווי בניין לפי הרשום בתשריט ובמקומות שלא נרשם יהיה קו בנין - קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צדדי 3 מ'. לסככות חניה בלבד מותר קו בנין קדמי עד 1.5 מ' וקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן, עם הסדר הניקוז במגרשו של המבקש.

4.3.07 חצר משק שטח לא מקורה צמוד לבית מגורים. בגודל מירבי של 12 מ"ר המשמש לפעילויות משק הבית. מיקומו בצמוד רק למטבח או למרפסת מטבח או לחדר כביסה. גובה הקיר התוחם חצר משק לא יעלה על 1.80 מ'. קו בנין צדדי או אחורי יכול להיות 0 בהסכמת השכן.

4.4 איזור פרטי פתוח

- 4.4.01 שימושים מותרים
- 4.4.01.1 נטיעות וגינן
 - 4.4.01.2 שבילים
 - 4.4.01.3 מיתקנים למשחק ילדים

חגי רודנר
יו"ר היעוה

4.5 אזור ציבור

- 4.5.01 שימושים מותרים
- באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל תושבי הישוב. על פי תוכנית בנין ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ללא צורך לחלק את השטחים שנקבעו לכל יעוד למגרשים. מותרים השימושים הבאים:
- 4.5.01.1 בנין מינהל ומשרדים.
 - 4.5.01.2 מוסדות בריאות, דת, קהילתיים וחינוך.
 - 4.5.01.3 צרכניה, מחסנים ומיבנים לפעילויות כלל-ישוביות.
 - 4.5.01.4 בנינים לפעילויות ספורט, בידור ונופש.
 - 4.5.01.5 בנינים לשהות רווחה.
 - 4.5.01.6 שטחים ציבוריים פתוחים.
 - 4.5.01.7 מקלטים ציבוריים.
 - 4.5.01.8 מתקנים הדסיים.
 - 4.5.01.9 דרכים ודרכי שרות וחניה.
 - 4.5.01.10 מגרשים למשחקי כדור, ובכלל זה טריבונות לצופים.
 - 4.5.01.11 בריכת שחיה מכל סוג לרבות מיבנים למלתחות, איחסון ומנהל, קיוסק ומסעדה ומיבנים גלויים הדרושים להפעלה של האזור לשימוש עצמי של המושב בלבד.

4.5.02 מרחחים וקווי בנין

- 4.5.02.1 המרחק בין בנינים יהיה לפחות 6 מ'.

4.5.03 שטח בניה וגובה בנינים

- 4.5.03.1 שטח הבניה הכולל לא יעלה על 30% משטח המגרש בקומה אחת ובסה"כ 40% בשתי קומות מעל לקרקע.
- 4.5.03.2 גובה בנינים יהיה עד 2 קומות מעל לקרקע או 7 מ' מדוד מפני הרצוף בכניסה הקובעת לבנין. פרט לבנינים בעלי ייעוד מיוחד לגביהם רשאית הוועדה המקומית לקבוע גובה אחר.
- 4.5.03.3 השטחים הבנויים מעל פני הקרקע יתחלקו לפי מפתח של 75% שטחים לשימוש עיקרי ו-25% שטחי שרות.
- 4.5.03.4 קומת מרתף מותרת בתחום קומת הקרקע לשימוש כשטח שרות ובכלל זה חניה מקורה, ושטח מתוסף לשטחי שרות מתחת לקרקע.
- 4.5.03.5 מותרת חניה מקורה, על קרקעית, בגובה 2.20 גטו, וסה"כ השטח המקורה יחושב כשטח שרות.

4.5.04 עיצוב ארכיטקטוני

הוועדה המקומית תתנה היתר בניה לבנינים ופעילויות בעיצוב ארכיטקטוני. כולל תוכנית פיתוח השטח, אשר ישקף את אופי הבנין והסביבה.

4.6 משקים לבעלי מקצוע

- 4.6.01 ביטול הגדרה וצורת בניה זו, מכיוון שקיימים במושב מבנים על בסיס זה יהיו זכויות הבניה החדשות כלהלן.
- 4.6.02 חלקות חדשות, 17 במספר כמספר יחידות שהיו מיועדות ל"משקים לבעלי מקצוע", בגבולות לפי הבנוי בשטח בפועל והמסומן בנספח החלוקה.
- 4.6.03 זכויות בניה לפי אזור מגורים.
- 4.6.04 קווי בנין למבנים קיימים שבנו בהיתר יהיו על פי הקיים.
- 4.6.05 המבנים המסומנים להריסה בנספח הבנוי יהרסו כתנאי הוצאת היתר.

4.7 דרכים משולבות

- 4.7.01 שימושים מותרים
- בדרכים משולבות תהיה תנועה משולבת להולכי רגל, מכוניות, מערכות תשתית תת קרקעיות ומערכת שרות.
- 4.7.01.1 מעבר וחניה לרכב פרטי, חקלאי ושות.
 - 4.7.01.2 פיתוח השטח ע"י סלילה ונטיעות.
 - 4.7.01.3 עמדות לאשפה, צמחיה, קשר טלפוני, טל"כ חשמל וכו'.


חגי חזני
יו"ר הוועדה

פרק 5.0 - תשתית

5.1 דרכים

5.1.01

סוגי דרכים

דרך ארצית המסומנת בתוכנית ומחברת מרחבי תכנון.

5.1.01.1

דרך מקומית, המסומנת בתוכנית זו ומחברת איזורים ו/או מגרשים בתוך הישוב, בסמוך לו ו/או מחברת את הישוב לדרך איזורית.

5.1.01.2

דרך שרות, המסומנת בתוכנית בינוי והמחברת מבנה, קבוצת מיבני מגרשים ופעילויות לדרך מקומית או איזורית.

5.1.01.3

רחוב משולב, המסומן בתשריט והמחבר קבוצת מיבנים מגרשים ופעילויות לדרך מקומית.

5.1.01.4

5.1.02

היתר לסלילת דרך:

היתר לסלילת דרך מקומית יינתן ע"י הוועדה המקומית בכפופות להגשת בקשה להיתר שתכלול את הפרטים האלה:

5.1.02.1

תרשים הסביבה, כולל גושים, חלקות וכל עצם או פרט תכנוני, עד למרחק 20 מטר מתחום הדרך.

5.1.02.2

חתכים לרוחב וחתכים לאורך (כולל פתחנות למגרשים גובלים).

5.1.02.3

מבנה הדרך המוצעת - חתכים אופייניים.

5.1.02.4

היתר לסלילת דרך שרות יינתן על ידי הוועדה המקומית על פי הנחיותיה.

5.1.03

רוחב וקווי בניין של דרכים

רוחב של דרכים מקומיות ודרכי שרות יהיו כמסומן בתשריט.

5.1.03.1

המרחק בין קו בניין לבין גבול רצועת דרך מקומית לגבי מיבנים חקלאיים יהיה לפחות 5 מטר.

5.1.03.2

אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תעול, מים, נפט, תקיקים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הוועדה המקומית.

5.1.03.3

5.1.04

הפקעה ורישום דרכים מקומיות

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתוכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק וירשמו בהתאם לסעיף 26 לחוק. הרישום יכול להיות גם על שם הישוב בתנאי שיקבלו הרשאה לכך מידי הרשות המקומית בתחומה נמצא הישוב.

5.2 ניקוז ותיעול

5.2.01

פעולות ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ז-1957, על תיקוניו ותקנותיו. מתקני ניקוז, תיעול והגנה בפני שטפונות, בין קיימים ובין מוצעים יסומנו בתוכנית זו, על פי הנחיות רשות הניקוז בתחומה נכללת התוכנית. לגבי מתקנים מוצעים, רשאית הוועדה המקומית לתת היתרי בניה, שימוש ופעילות על פי תוכנית בינוי בלבד.

5.3 אספקת מים

5.3.01

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים, בכפיפות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.

5.3.02

שימוש בקולחים להשקיה מותנה באישור משרד הבריאות, בכפיפות לתנאים שייקבעו על ידו.

5.3.03

הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט-1959 על תיקוניו ותקנותיו והנחיות הוועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מיטרדים סביבתיים.

חגי חודנר
יו"ר הוועדה

- 5.4 ביוב 5.4.01 לא יוצא היתר בניה היתר לשימוש ופעילות, אלא בתנאי שבבקשה להיתר תפורט ותסומן השיטה, מערכות הציבור והמתקנים לסילוק הביוב או הציבור למערכת מרכזית, הכל על פי הנחיות הרשות המוסמכת. הוועדה המקומית רשאית להתנות היתר בניה, שימוש ופעילות בפתרון סילוק הביוב, אשר על פי שיקולה הבלעדי ימנע מיטרידים סביבתיים.
- 5.4.02 באזור מגורים א' יוצא היתר בניה רק לאחר אישור תוכנית הפותרת את בעיית הביוב האזורי בישוב.
- 5.4.03 באזור מגורים א' יוצא טופס 4 רק לאחר חיבור הבניין למערכת הביוב המרכזי בפועל.
- 5.5 אשפה 5.5.01 הוועדה המקומית תתנה היתר בניה, שימוש ופעילות כולל בניית מגורים בפתרון אגירה וסילוק אשפה ופסולת, בכפיפות להוראות הרשות המוסמכת ומניעת מיטרידים סביבתיים, ובכפיפותן להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1957.
- 5.6 חניה 5.6.01 היתר בניה, שימוש ופעילות ינתן לאשר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקנות החוק.
- 5.6.02 לא תרשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחניית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב ציבורי.
- 5.6.03 באזור מגורים א' יש להקצות שני מקומות חניה לרכב פרטי בתחום המגרש.
- 5.7 חשמל 5.7.01 הוועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה, שימוש ופעילות בקיום הנחיות חברת החשמל לישראל בדבר בטיחות.
- 5.7.02 לא תבוצע כל פעילות גזום עצים מכל סוג שהוא ע"י חברת חשמל לישראל, אלא לאחר קביעת צורת והיקף הגיזום, באזור הוועדה המקומית ותוך תאום עם ועד הישוב.
- 5.7.03 מערכת החשמל באזור מגורים א' תהיה תת קרקעית.

פרק 6.0 - איכות הסביבה

- 6.1 למחת האמור בתוכנית זו, יהיה זה מסמכות הוועדה המקומית להימנע מלהוציא היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למיטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.
- 6.2 הוועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הוועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
- 6.3 הוועדה המקומית מאמצת את הנחיות משרד החקלאות בעניין המרווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילאים שונים לבין עצמם ובינם לבין בנייני מגורים ובניינים ציבוריים.

פרק 7.0 - בריכות שחיה

הוראות להקמת בריכות שחיה פרטיות ותשתיות לבריכות בנחלות בלבד:

- 7.1 נטרול ההפרעה לסביבה: 7.1.01 קו בניין - שפת הבריכה תהיה מוחקת מגבול המגרש בקווי הבניין עפ"י תוכנית ובתוספת 10%. המתקנים הדרושים להפעלתה לא יבלטו אל מחוץ לקווי הבניין החוקי, אין הגבלה בקו קצה הריצוף.
- 7.1.02 המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהא 4 מ' מרחק בין בתי המגורים של השכנים לבריכה יהא 25 מ'.
- 7.1.03 גודל הבריכה המקסימלי לא יעלה על 100 מ"ר.
- 7.1.04 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. קווי הבניין למבנה העזר יהיו עפ"י קווי בניין קיימים או קו בניין 0 עפ"י הסכמת השכן.

Handwritten signature
חגי הדני
עיר העדה

- 7.2 בטיחות השימוש ועמידה בתנאי תברואה:
- 7.2.01 עומק מקסימלי של הברכה 2.20 מ'.
 - 7.2.02 התקנת מקפצות אסורה.
 - 7.2.03 הנחיות משרד הבריאות:
 - 7.2.03.1 בניית הברכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הברכה" לתקנות בדב תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה סעיפים 1-12.
 - 7.2.03.2 המים יוכלו או יהיה בהם כל חומר חיסוי מאושר אחר.
 - 7.2.03.3 בברכה יותקן ציוד למיחזור מים (צירקולציה) - אשר הפירוט הטכני עפ"י פרק ד' סעיף 21 לתקנות המוזכרות לעיל.
 - 7.2.03.4 בין מערכת צנורות אספקת מים לבין מערכת צנורות המים של הברכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.
 - 7.2.03.5 לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות אספקת המים לבין צנורות הברכה. ציוד הטיהור והחיסוי של מי הברכה.
 - 7.2.03.6 פתחי ההרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הברכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
 - 7.2.03.7 סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו לפי תוכניות מאושרות משרד הבריאות.
 - 7.2.03.8 נספח סניטרי המפרט כל הצנרת, מערכת המיחזור, הסינון, טיהור המים, סילוק עודפים וריקון יוגש כחלק בלתי נפרד מתוכניות בקשה להקמת בריכה.

- 7.3 תנאים מיוחדים
- 7.3.01 היתר לברכה ינתן בתנאי שיצורף תשריט מדידה שיראה כל המבנים מכל הצדדים עד למרחק של 50 מ' מקצותיו.
 - 7.3.02 היתר ינתן בתנאי שתוקם גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות בגבול החלקה הן להגנת הברכה מפני ריסוסים של גידולים חקלאיים סמוכים וכן כדי שתהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כצלע הברכה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ובתוספת של 3 מ' לכל כיוון. גובה הגדר יהיה 2 מ'.
 - 7.3.03 בשאר צלעות הברכה תוקם גדר שגובהה 1.0 מ' לפחות במרחק שאינו עולה על 5.0 מ' מקו המים.
 - 7.3.04 כניסה לתחום הברכה תהיה ע"י מעבר סגור בפשפש.

7.4 מרחק בין בריכות שחיה לבין מבני משק ומגורים בנחלות: מרחק ממבני המשק כמו לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואוויזה יהיה בהתאם לטבלת משרד החקלאות המצורפת כפי שנקבע המרחק של המבנים הללו ממבני מגורים כך יהיה מרחקם גם מבריכת שחיה. ההוראות יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה (מצורפת טבלה של משרד החקלאות) - טבלת מחווחים בין מבני משק לבין בריכות שחיה, מבני מגורים ייקבעו עפ"י הטבלה המצורפת בה:

מרחק במ' ממבני משק ובתי מגורים בנחלות	סוג המבנה	מס'
15	לולים למטילות	.1
30	לולים לעופות על רפד באוויר טבעי או מבוקר	.2
40	לולי פרגיות והודונים	.3
40	לולי הודו לפיטום	.4
50	לולי רביה וטיפול (קל כבד והודים)	.5
40	לולי הסגר	.6
40	מדגרות	.7
40	לולים לאוזים	.8
20	בתי אימון לעופות	.9
15	מבנה או סככת רפת	.10
30	מבנים לצאן	.11
20	אורווה	.12
15	מכון רדיה (1)	.13
15	בתי צמחיה, פרחים וירקות	.14
50	בתי צמחיה מחוממים באוויר (2)	.15
20	בתי רשת צל	.16
20	בתי גידול פטריות	.17

(1) בניית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למניעת דליפת

דבורים שקיימות במח' דבורים.
(2) התנור - 50 מ' המבנה 20 מ'.

Cere

מח' חקלאות

פרק 8.0 - לוחות
לוח הטבה של משרד החקלאות

משרד החקלאות
שרות ההדרכה והמקצוע
האגף למוסון וטכנולוגיה
תל-אביב

**הנחיות מקצועיות למרחקי הטבה מינימלי בענפי משק חקלאי
(מרחק במטרים)**

נספח לחוברת הנחיות לתכנון מבני משק 1979
בהוצאת האגף למוסון וטכנולוגיה בריכוזו של יאיר צוק

עדכון 1982-7

מטעם ופרט (7)	מבני צמיחה	מבני משק אחרים רפת, דיר אורוות	מלולי רביה וטיפוח (קל, כבד וחוזיים)	מלולי הסגר ומדגרות טיפוח	בני השלוחות	בתוך השלוחה (3)	מגבול חלקה שכנה	מגבול דרך שרות	המרחק מגבול דרך ותעלות לכל	מבני מגורים	
10	12	12	300	500	300	12	6		5	20	1. לולים למטילות
20	30	12	300	500	300	12	6		5	40	2. לולים לעופות על-רפת (באוויר טבעי או ממוקד) או פרגיות וחוזיים
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	3. לולי פרגיות וחוזיים
30	40	12	300	500	300	12	6		5	40	4. לולי חוזים לפיטום
30	40		300	500	300	12	6	30	5	40	5. לולי רביה, טיפוח (קל, כבד וחוזיים)
30	40		500	500	500	12	6	30	5	40	6. לולי הסגר - יבוא מדגרות
10	10		500	500	500	12	6	30	5	40	7. מדגרות
10	12	12	300	500	300	12	6	30	5	40	8. לולים לאווים ועופות מים אחרים
10	12	12	300	500	300	12	6	30	5	20	9. בתי אמון לעופות (1)

Handwritten signature and stamp

מטע ופדס (7)	מבתי צמיחה	מבני צמיחה אחרים רפת, דיר אורווה	מלול רבה וטיפוח (קל. כבד והודים)	מלול הסגר ומגדירות טיפוח	בן השלוחות	בתוך השלוחה (3)	מבול חלקה שכנה	מבול דרך שרות	המרחק מגבול דרך ותעלות לכל	מבתי מגורים	מבתי מגורים
3	12		300	300		5	3		5	20	10. מבנה או סככת רפת(5)
3	12	4	300	300		5	3		5	30	11. מבנים לצאן
3	12	4	100	100		5	3		5	20	12. אורווה
3		100	500	500			10		5	150	13. מרכז מזון בקיבוץ או צבורי במושב
3	4	4	300	300			3		5	40	14. מבנים לתחמוץ ואחסון מזונות במשק משפחתי בודד
	12	12					3		5	15	15. מכון דדיה (2)
5-8	8-12	8-12	40	40		8-12	4-6		5	20	16. בתי צמיחה פרחים וירקות
5-8	8-12	8-12	40	40		6-12	4-6		5	50	17. בתי צמיחה מחוממים באוויר (4)
5-8	4-6	4-6	40	40		4	2			20	18. בתי רשת צל
3	10	10					3		5	20	19. בתי גדול לפטריות
	3	12					3		5	100	20. כלביות - עוף מסחר

4. התנור 50, במבנה - 20 מ'.
5. גדר החצר מוחוה חלק בלתי נפרד מהמבנה.
6. מרחק מתבן - לפי הוראות מכבי אש.
7. גבול מטע ופרדס "חשב מגזע העץ בתוספת מחצית מרחוץ הנטיעה המתוכנן.

1. פרט לסעיף 3-5.
2. בניית המכון מחייבת תנאים מיוחדים אשר יעמדו בהנחיות למנועת דלפת דבורים שקיימות במת' לבורים.
3. במבני לול בערבה. בבקעה ובית-שאן המרחק המינימלי יהיה 15 מ'.

שטח 5.2 דונם
 5.2 דונם
 5.2 דונם

פרק 9.0 - לוח הגבלות בניה לאיזורים

קו בנין מזער (מ)			גבה מירב (מ) קומות על קרקעות	שטח בניה מירב		מספר מבנים מירב	מספר יח' דור מירב	שטח מיזער (הונם)	איזור	
אחור	צד	חזית		חלקי שירות - (מ"ר)						שימוש עיקרי (מ"ר)
				תת קרקעי	על קרקעי					
לפי לוח הצבה של משד החקלאות			8 מ'	אין	אין	מבנים חקלאיי 0ה"כ 40%	אין הגבלה	-	חקלאי	
5	3	5	2 קומות 7 מ' בגג שטוח או 9 בגג משופע	50	50	200	1	לבעלים (יחידה ראשונה)	3	מגורים בנחלה
				100	80	320	2	בעלים + בן ממשיך (2 יח"ד)		
				100	90	360	2	בעלים + בן ממשיך + דור שלישי (3 יח"ד)		
5	3	5	7 בגג שטוח או 9 בגג משופע 2 קומות	50	46	220	1	1	0.35	מגורים
5	5	5	2 קומות ולא יותר מ-7 מ' בגג שטוח, 9 מ' בגג משופע	בתחום קומת הקרקע	7.5% 10%	22.5% 30%	חד קומתי או דו קומתי	לפי תוכנית בינוי או תשרטת חלוקה	ציבורי	

Handwritten signature
 חגי רזדנר
 קידר העדה

פרק 10 - חתימות

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

זם התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

המועצה האיזורית "נחל שורק"

ועד מושב בני ראם

מגיש התוכנית:

בני-ראם
מושב פועלי אגודת ישראל
להת' שטחן שמופית בע"מ

מיקי טנגבאום, אדריכל

מתכנן:

מ. טנגבאום
5.5.95

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"

תקנה 224

23/4/95

94004

להסלין יגל מונו תוקף

מקנאים:

Call

אנג' יוסף שוסט
מנהל היחידה