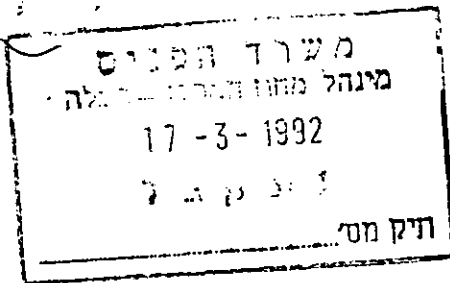


424-198/ כ"ה

400 P500

מחוז המרכז



מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שנתי מתאר בר/198

שנתי תכנית מתאר תגפ/362/1 על כל תקוניה

מושב גאליה

חתימת בעל הקרקע

חתימת היוזם

חתימת המגיש

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית

תאריך

הועדה המקומית לתכנון
ד"ר רחל
ד"ר רחל
חתימת עורך העלון

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 8.3.92

תאריך מתכנן המחוז

חוק התכנון והעניין תשנ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
תכנית מתאר מסודרת
במסגרת תוכנית מס' 6/91
החלטת כ"ה להסלים ל"החלטה"
להחליט על כוון תוקף

בהנאים
ציון כהן
י"ד הועדה

46/3/92



1. הגדרות

יחידת קרקע במושב בין רצופה ובין שאינה רצופה המשמשת לעבוד חקלאי, ולמגורי בעליו.

- "נחלה"

כמוגדר בצו המוניציפלי האזוריות תשכ"ה.

- "ישנה"

שטח קרקע כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השמוש המותר ובמבנים שבאותו האזור והתכליות שנקבעו לכך ע"פי תכנית זו.

- "אזור"

- תשריט התואם תכנית מפורטות זו הכולל העמדת ותכלית בניינים, מבנים ומתקנים בין קיימים ובין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל בניינים, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים ושטחי חניה לרכב. יסומנו שטחי גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים ניקוז תעול ביוב וחשמל), מיפלים, גדרות וכו'.

"תכנית בנוי"

בתכנית בנוי - דרך המחברת מבנה, קבוצת מבנים ו/או פעילות לדרך מקומית או אזורית.

- "דרך שרות"

ציון



14. מטרת התכנית

- א. הכנת תכנית שנוי מתאר לצרכי רישום אדמות מושב גאליה בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ב. קביעת יעדים ואזורים.
- ג. ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.
- ד. שנוי תכניות קודמות בכל הנוגע לחלוקת השטח לצרכי רישום.
- ה. קביעת מספר נחלות (חלקות א') ומגרשים לבנים ומשתכנים.

15. חלוקת שטח התכנית

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטיה מכך טעונה אשור הועדה המחוזית ע"פי סעיף 139 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. הפקעות ורישום שטחים צבוריים

- 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 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פי סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים.
- ג. כל השטחים האחרים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ד. הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית להפקיע מקרקעין לצרכי צבור ע"פי סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. רישום מקרקעין יהיה בהתאם לנאמר בחוק התכנון והבניה.

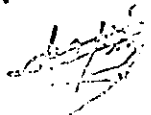
17. יעוד שטחים ושמונים

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלת הוראות הבניה המצורפת.

18. קוי בנין

- א. קוי בנין יהיו בהתאם לתשריט ובהתאם לרשום בטבלת הוראות הבניה המצורפות.
- ב. בנחלות קיימות הקרובות לדרך אזורית מס' 410 - יחולו עליהן הגבלות קוי בנין של ת/מ/א/3 דהיינו 80 מ' מציד הדרך למגורים, (למעט מבנים קיימים) ו-60 מ' מציד הדרך למבני-משק (למעט מבנים קיימים).
- ג. במגרשים הגובלים לדרכים משולבות קו בנין החזיתי יהיה מינימום 4.0 מ'.

יוון כהן



19. שמושים מותרים

בתחום התכנית יותרו השמושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים) או עלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להיות מטרד או מפגע לצבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להיות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

20. הוראות כלליות

20.1. כל שמוש קרקע וכל פעילות יחייבו לעמוד בתנאים הבאים:-

20.1.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים והתחתיים.

20.1.2 ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי או אחד ובתנאי שימנעו זיהום מים (עיליים ותחתיים), קרקע ומפגע ריחות - בהתאם לתקנים והנהגות של המשרד לאיכות הסביבה. שפכים שאינם ביתיים - יטופלו לתנאי כנדרש לעיל. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי-התהום. תותר השקיית שטחים חקלאיים במי קולחין במרחק העולה על 100 מ' מתחום חצר המגורים. המבנים לא יאוכסו עד לחבורם לביוב המרכזי. לקראת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית אב לביוב מרכזי הכוללת חבור למתקן אזורי לטיפול בשפכים. ותועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה.

20.1.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכות ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - תסולק ע"י בעל המפעל ועל חשבוננו לאתר פסולת רעילה ברמת חובב.

20.1.4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

20.1.5 רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

20.1.6 איכות אוויר - ייאסר שמוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים עולה על אחוז אחד (1%). תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של שיון כהן מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.

20.1.7 אחסון - שאינו לשמוש ביתי, יחוייב לעמוד בכל התנאים והמגבלות שתייחסו למיקום, ולתפעול מבחינה פונקציונלית ואפסטית וכיו"ב, ובלבד שיבטיחו עמידה בכל ההוראות - לפי פרק זה.

21. מסמך סביבתי - הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

הועדה המקומית בהמלצת המשרד לאיכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב כל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

22. שמושים חורגים - כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה. שמוש חורג לתעשייה ולמלאכה יותר לתקופה שלא תעלה על 3 שנים בתנאי שתתקבל הסכמה בכתב מהשכנים ברדיוס של 100 מ' מגבול החלקה. האשור יחודש כל 3 שנים בהתאם להחלטת הרשויות המוסמכות.

23. היתר בניה בשטח ספורט - הנכלל באזור בנייני צנור

טרם הוצאת היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית בנוי לשטח הספורט לגבי מיקום ומידות המבנים, שטחי חניה והתשתיות, סוגי הפעילות ופתוח השטח. לתכנית יצורף מסמך סביבתי שיוגש לחו"ד המשרד לאיכות הסביבה שיכלול בדיקת השפעות הסביבה רמות הצפויות מן הפעילות והאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

24. מסדרונות חשמל - מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט - לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית ובאשור חברת החשמל.

25. קו צנור דלק - אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום הרצועה ואין לתכנן ולבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק אלא לאחר תאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ. יש להרחיק מבנים 7.0 מ' מינימום מכל צד של צנור דלק.

26. הנחיות למרחקי הצבה בשטחים חקלאיים

בשטחים חקלאיים עליהם חל סעיף 156 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ינתנו היתרי בניה בהתאם ללוח ההצבה המצ-ב מבנים שהוקמו לפני מתן תוקף לתכנית זו לא יחשבו כחדריגים.

27. "הימל-השנבה" - ייגבה בהתאם לחוק התכנון והבניה התוספת שלישית סעיף 12 א', 13 לחוק התכנון והבניה.

28. במושב סה"כ 99 חלקות א' (נחלות).

29. במושב סה"כ 99 מגרשים לבנים להורים ו/או משתכנים.

ציון בהח
החלטת

30. אזור מגורים באזור חקלאי משקי (חלקות א' - נחלות)

אזור מגורים בחלקה א' - נחלה - שטח בין בעל רצף קרקע ובין שאינו בעל רצף קרקעי הרשום בתכנית כחלקה א' כשכל חלקי אותה חלקה א' מסומנים במספר סדורי אחר, ובמקרה של חלקה א' שאינה בעלת רצף קרקע כל חלק ממנה מסומן בסימן משנה בין ספרות ובין אותיות.

חלקה א' מתחלקת לשני אזורי משנה:

באזור אחד - (חצר מגורים - החלק החזיתי של המגרש הצמוד לדרך בתחום של 4.0 ד') מותר לבנות מבנים למגורים, מבני-משק ומבנים להחזקת בעלי-חיים וכן לקיים עיבודים חקלאיים.

באזור שני - אסורה בניית המגורים, אך מותר לבנות מבני-משק חקלאיים, מבנים להחזקת בעלי-חיים ולעבד בו עיבודים חקלאיים. היתרי בניה למבני משק ומבנים להחזקת בעלי-חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה המצ-ב.

31. באזור המיועד (חצר המגורים) מותר יהיה לבנות:-
3 יח' מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ושטח הבניה הכולל לא יעלה על 450 מ"ר.
שטח יח' דיור ראשונה ו/או שניה לא יעלה על 250 מ"ר. שטח יח' דיור שלישית לא יעלה על 100 מ"ר. שטח כסוי קרקע לא יעלה על 350 מ"ר.

32. א. כל יח' מגורים תהיה מותרת לשמוש למטרת מגורים בלבד.

ב. יח' מגורים יהיו מותרות לשמוש רק כ:-

- 1) אחת - למחזיקים במשק חקלאי.
- 2) שניה - לבן ממשיך ממדרגה ראשונה לרבות בן זוגו של בן הממשיך, המחזיק בעצמו או יחד עם הוריו מכח הסכם עם הוריו או מכח ירושה במשק חקלאי, בתור בעלים, חוכר, חוכר משנה, או כבר רשות של מוסד מיישב או של אגודה לעניין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.

3) שלישית - הורה.

ג. הקמת יח"ד שניה ושלישית מותנת באשור בעל הקרקע ובאשור ועד המושב.

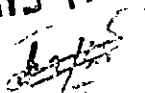
ד. מרחק בין שני מבנים למגורים במגרש אחד - 5.0 מ' מינימום או 0.

ה. הבקשה להיתר למבנה ראשון או לתוספות לו, תכלול סימון שטח המיועד למבנים נוספים.

ו. מיקום המבנים למגורים יהיה בתחום 4.0 ד' הראשונים כאשר קו האחורי של המבנה לא יעלה על 80 מ' מחזית המגרש.

ציון


- ז. מגרש פינתי - הועדה המקומית תקבע איזו חזית היא חזית קדמית ואיזו חזית צדדית.
- ח. בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת מסד שלא תעלה על 1.20 מ' מהקרקע הטבעית.
33. באזור מגורים לא חקלאיים - תותר הקמת מבנה מגורים לבנים, להורים ולמשכנים באזור ועד האגודה.
בכל מגרש זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח של עד 200 מ"ר בקומה או 250 מ"ר בשתי קומות.
ניתן לפצל קומה לשני מפלסים (קוטג') שתהיה עם מדרגות פנימיות בלי אפשרות כניסה חיצונית לקומה עליונה.
אסורה בניית מבני-משק ומבנים להזקת בעלי חיים.
בתנאי שפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת מסד שלא תעלה על 1.20 מ' מקרקע הטבעית.
34. מבני-עזר - (מחסן לצרכי בית וסככת רכב).
באזור מגורים - חלקות א' (נחלות) באזור מגורים לא חקלאיים:-
שטח מבני-עזר חלקות א' שטח מבני-העזר ל-3 יח' הדיור לא יעלה על 90 מ"ר
שטח מבני עזר באזור מגורים לא חקלאיים - סככת רכב - 20 מ"ר
מחסן - 10 מ"ר
1. מרחק מבית מגורים למבנה עזר מינימום 3.0 מ' או צמוד או כחלק ממנו לפי תכנית אדריכלית של הבית, ובאותו אופי בניה.
2. מרחק מבנה עזר למבני-עזר אחרים ו/או למבני-משק מינימום 5.0 מ' או צמוד.
- גובה פנימי מקסימלי - גובה מבני עזר 2.20 מקסימום.
- קרי בנין:-
- חזיתי - למחסן - 15 מ' מינימום.
- סככת רכב - ניתן בקו בנין 2.0 מ' ובתנאי שבתכנית המגרש תראה דרך כניסה למשק.
- צדדי - 3.0 מ' או 0 בסכמת השכן בכתב ובתנאי נקוד גגות למגרש המבקש.
- אחורי - 5.0 מ' או בהסכמת השכן בכתב ובתנאי נקוד גגות למגרש המבקש.
- כאשר מבני-העזר יוקמו כחלק מבית המגורים או בצמוד לבית המגורים קו צדדי יהיה 3.0 מ' וקו בנין אחורי יהיה 5.0 מ'.

עיון כהן


35. גדרות

- א. בחזית החלקות המיועדות למגורים לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ב. גובה גדר בנויה בחזית המגרש ובצידי המגרש לא תעלה על 1.20 מ' ויתרת הגדר תהיה שקופה (סורגים ו/או רשת).
- ג. גובה גדר מקסימום 2.50 מ'.
- ד. במגרשים פינתיים גובה המקסימלי של גדר בנויה יהיה 0.60 מ' כשהקרקע אופקית וזאת לאורך של 30 מ' מצידי הדרכים הגובלות במגרש.
- ה. גדר בנויה - יש לקבל הסכמת השכנים בכתב.

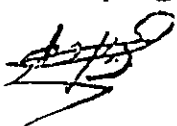
36. מרתפים:-

- א. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.20 מ', באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים.
- ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- ג. לא תהיה דלת כניסה נפרד מהחוץ למרתף.
- ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה.
- ה. חלונות יותרו רק בגובה עד 70 ס"מ
- ו. שטח המרתף לא יבלוט מקוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה.
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. השמושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר מבני-עזר. בבניינים חדשים שייבנו ע"פי הוראות אלו לא יותרו מבני-עזר נוספים גם אם ע"פי תכניות תקפות ניתן להקים, זאת למעט חניה (הנימוק לכך הוא כי יש קושי בחניה בקומת מרתף שיש להכנס אליה בשפוע חזק).

37. בריכות שחיה

- כל הוראות הבניה וההגבלות החלות על ת/מ בר/8/362 יחולו על תכנית זו.

ציון כהן



38. מקלטים פרטיים

א. קו בנין - בהתאם למפורט במגורים.

ב. שטח המקלט לא יכלל באחוזי הבניה.

ג. מרווחים - המרחק בין מקלט למבני מגורים ו/או מבני-עזר ומבני-משק יהיה מינימום 3.0 מ' או צמוד.

39. מבני משק בנחלות

א. מבני-משק יהיו לשמוש חקלאי בלבד.

ב. מבני המשק יוקמו בתחשב בנגישות בין אחד למשנהו לכלי רכב, לאספקה ושרותים ובתנאי שביעות רצון המשרדים האחראים לנושא תכנון, נקוז, מים ותברואה.

ג. מחסנים וסככות - לאריזה, לצורך חקלאי, לקרור למיון ולעבוד תוצרת חקלאית - ניתן להקימם באזור חצר המגורים או בשטח החקלאי הצמוד לחצר המגורים ובתנאי ששטחם הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. יעודם יכתב בתכנית ההגשה. עם כל שנוי בחלוקה הפנימית או שינוי יעוד המבנה תוגש בקשה לועדה המקומית. יותר משרד לצרכי ניהול המשק הנכלל במחסן או במבנה הסככה בשטח של 20 מ"ר מקסימום + שרותים בשטח של 5.0 מ"ר (הנכללים בשטח של המבנה).

ד. קו בנין - חזיתי - 50 מ' מינימום בתנאי שהמבנה המבוקש יהיה אחורי מבנה המגורים.

צדדי - 4.0 מ'.

אחורי - 10.0

ה. מרווחים

בין מבנה משק למבנה משק ו/או מבני-עזר יהיה מינימום 5.0 מ' או צמוד.

ו. גובה מקסימום - 7.0 מ'.

צ"ל
95

40. מבנים להחזקת בעלי חיים

קווי בנין - בהתאם לטבלת ההצבה המצ-ב ובתנאי שהמבנה המבוקש יהיה מאחורי מבנה המגורים.

שטח הבניה - בתחום חצר המגורים - 20% מ-4 הד' המוגדרים כחצר המגורים בשטח החקלאי הצמוד לחצר המגורים - באשור הועדה המקומית.

מרווחים - א. המרווח בין המבנה המבוקש להחזקת בעלי חיים למבני משק אחר 5.0 מ'.

ב. המרווח בין מבנים להחזקת בעלי חיים באותו מגרש 3.0 מ' מינימום או צמוד.

ג. המרחק ממבנה להחזקת בעלי חיים לבתי צמיחה בהתאם לדרישת משרד החקלאות.

גובה מקסימלי - 7.0 מ'.

תנאים להקמת המבנים להחזקת בעלי חיים

א. המבקש להקים מבנה להחזקת בעלי חיים יסמן בתרשים המגרש בבקשה להיתר כל המבנים (כולל מבני-שכנים) הנמצאים במרחק עד 50 מ' מגבול המגרש.

ב. הזבל המצטבר במשק העופות יסולק מהמקום ובאופן שלא יהווה סיכון תברואתי או מטרד לבני-אדם.

ג. כל עודפי המים במשק העופות ינוקזו בצורה שתמנע הווצרות שלוליות.

ד. כבוי אש - בכל משק יוחזקו כלים המתאימים לכבוי-אש ויסומן ברז שריפה.

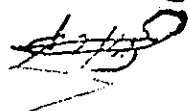
ה. כל משק יכלול בור פסדים וינתן פתרון סנטרי-תברואתי.

ו. בקשה להיתר כלול פיטום תכלול הגשת בקשה למיכל גז באשור משרד האנרגיה ומכבי-אש.

ז. כל בקשה להיתר תישא אשור משרד החקלאות ורופא הוטרינר.

ח. כל בקשה כלול אווזים לפטום תוגש לאשור אגוד ערים לאיכות הסביבה לטפול ופנוי השפכים.

ציון כהן



41. חממות ובתי צל

א. חממה - בנין בעל שלד עץ או מתכת (המכוסה ידיעות פלסטיות או זכוכית והמיועד לשמש בית צמיחה לגדולים חקלאיים).

ב. שטח החממות - בתחום חצר המגורים - 20%. באזור חקלאי א' הצמוד לחצר המגורים - באזור הועדה המקומית.

ג. קווי בנין -

חזיתי - 30 מ' ובתנאי שמרחק מבית המגורים יהיה 15 מ' .

צדדי - 6.0 מ'

אחורי - 6.0 מ'

ד. מרווחים - 1. מרחק מחממה לחממה 5.0 מ' מינימום או צמוד.

2. מחממה למבני משק אחרים ו/או למבנים להחזקת בעלי חיים - בהתאם לדרישת משרד החקלאות.

ה. לא ינתן היתר לבקשה לחממה ובתי צל אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעיית הנקוז.

ו. לבקשה להיתר לחממה ובתי-צל יש לצרף אשור משרד החקלאות.

[illegible]