

400174

מ 178 / 5/8/90 6/90

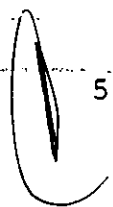
ענ

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית שינוי מתאר בר/178

שינוי לתכנית מספר: תגפ/353, משמ/17(בר), בר/353/55

אולה גלילי  
5/5/97



משרד הפנים  
רמזה מינהל  
18-05-97  
נתקבכ

1. מועצה אזורית : גדרות.

2. מחוז : מרכז.

3. נפה : רחובות.

4. ישוב : מישר.

5. גושים בשלמותם: 5004 חלקה 1; 5012 חלקה 1.

6. גושים בחלקם : 4984 חלקות בחלקן: 158, 159, 161-163, 171, 184, 149-155, 41, 63.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס.גו/178  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
יו"ר בעדה המחוזית

5003 חלקה 1.

5005 חלקות : 10, 6.

7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט.

8. שטח התכנית : 2022 דונם.

9. מסמכי התכנית : א. התקנון (11 דפים).

ב. התשריט המצורף לתכנית זו מהורה חלק בלתי נפרד מכלול.

10. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

11. היוזם : מ"א גדרות / הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות".

12. המגיש : ועד מקומי מישר.

13. המתכנן : עפר נצר - אדריכלות, הגורן 20, גדרה.

עפר נצר אדריכלות  
הגורן 20 גדרה  
טל. 08-8596383  
2.6.96

דודי רוסו  
מתכנן

מועצה אזורית גדרות  
איו מצד המועצה התנגדות להע. זה  
לבקשתו של כוגיש התוכנית הנ"ל  
תאריך 2.4.97  
חתימה (7)  
ד"ר מישר  
אגודת חקלאים ביתרומים

31 מרץ 1997

14. הגדרות:

"נחלה" - יחידת קרקע במושב, בין שרצופה ובין שלא רצופה, המשמשת לעבודת חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי האוחזים בו.  
"חצר מגורים" - החלק של נחלה המותר לבנית מגורים.

15. מטרת התכנית :

א. אחוד תכניות קיימות לפי תשריט.

ב. קביעת אזורים ויעודיהם.

ג. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.

ד. לקבוע הנחיות תכנוניות והוראות תפעול בהקמת בריכות שחיה פרטיות ולהבטיח תנאי בריאות, בטיחות ואיכות הסביבה נאותים.

ה. קביעת מספר נחלות חקלאיות ומגרשים למגורים לא חקלאיים לשכון בנים.

ו. קביעת מספר יח"ד בנחלות חקלאיות ובמגרשים לא חקלאיים.

16. חלוקת שטח התכנית :

חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית תהיה כמסומן בתשריט. כל סטייה מכך טעונה אשור

הועדה המחוזית עפ"י סעיף 139 וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. היתרי בניה

כפוף לסעיף 21, 22 להלן.

17. יעוד, שטחים ושימושים :

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה מצורפת. באזורים לבנייני ציבור תוגש תכנית בינוי מנחה באישור הועדה המקומית.

18. קוי בניין :

קוי הבניין בהתאם לתשריט ובהתאם לטבלה המצורפת.

19. הוראות כלליות :

א. ניקוז ותיעול : ע"י תעלות פתוחות לצידו הדרכים, שבילים ושטחי ציבור,

לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.

ב. ביוב : באמצעות מתקן אזורי, ביוב מרכזי לשביעות רצון משרד

הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לא תאושר בניה חדשה ללא חיבור כנ"ל.

ג. אספקת מים : לפי דרישת משרד הבריאות ומשרד החקלאות.

ד. סילוק אשפה : סילוק אשפה ופסדים לפי הנהוג במועצה האזורית ועפ"י הוראות משרד החקלאות ומשרד איכות הסביבה.

ה. מסדרונות חשמל: מגבלות בניה במסדרונות חשמל המסומנים בתשריט, לפי הוראות תכנית המתאר המחוזית.

20. הנהיית לתלמרחקי 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 וטכנולוגיה במשרד החקלאות וכפי שיתוקן מדי פעם בפעם.

21. היתרי בניה :

היתרי בניה ינתנו עפ"י הוראות תכנית זו.

22. רשימת חלקות למגורים :

א. במישר בסה"כ 57 נחלות למגורים חקלאיים מהן 55 נחלות שלמות: 100, 71, 38-59, 34, 33, 27-31, 4-25.

ועוד 2 נחלות מפוצלות: 3 + 3, 26 + 26.

ב. במישר בסה"כ 158 חלקות למגורים לא חקלאיים (שכון בנים, ומשקי-עזר בעבר)

61, 62, 65, 68, 69, א, 82-86 (8), 88 (5), 101-140.

ג. סה"כ 329 יח"ד.

23. אזור המגורים החקלאיים בנחלה - שטח, בין בעל רצף קרקעי ובין שאינו בעל רצף קרקעי, ירשם בתכנית כנחלה, כשכל חלקי אותה נחלה מסומנים במספר סדורי אחד, ובמקרה של נחלה שאינה בעלת רצף קרקעי, כל חלק ממנה יסומן גם בסימן משנה, בין בספרות ובין באותיות.

בנחלה אזור משנה - "חצר מגורים" - בו תותר גם בניית מבני מגורים עפ"י סעיף 24 והוא יהיה החלק החזיתי של הנחלה הצמוד לדרך וגם מבנים לשימוש חקלאי וגידול בעלי חיים כמו ביתרת הנחלה. היתרי בניה למבנים לשימוש חקלאי וגידול בעלי חיים ינתנו בהתאם ללוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

24. בחצר המגורים בנחלה תותר בניית 3 יחידות מגורים במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים, ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה העקרי הכולל לא יעלה על 400 מ"ר. שטח עקרי ליחידת דיור, ראשונה ושניה כל אחת, לא יעלה על 200 מ"ר בקומה ו-220 מ"ר בשתי קומות.

שטח עקרי ליחידת שליטת לא יעלה על 55 מ"ר והיא תהיה צמודה ליחידה ראשונה או שניה. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בניית קומת מסד עד גובה 1.20 מ'. מותר לפצל קומה לשני מפלסים.

25. א. כל יחידת מגורים בנחלה תהיה מותרת לשימוש למטרת מגורים בלבד.

ב. יחידות מגורים תהינה מותרות לשימוש רק כך:

1. אחת - לבעלי המשק המחזיקים 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 מכוח הסכס עם הוריו או מכוח 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.

3. שלישית - להורים - לענין זה "הורים" לרבות אחד מהם במקרה שהשני חדל להיות בעל זכויות במשק חקלאי או שנפטר.

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

ד. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 75 מ' מגבול הדרך אליה צמודה הנחלה ויהיה בתחום חצר המגורים.

ה. שטח שרות יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימאלי של 3 מ' ממנו. קו בנין צדדי 3 מ' או 0 בהסכמת השכן, בתנאי ניקוז גגות למגרש המבקש. קו בנין קדמי 15 מ', לחניה 2 מ'.  
קו בנין אחורי לשטח שרות - 0 מ' בהסכמת השכן.

ו. בחזית חצר המגורים לא תורשה הקמת גדר תיל דוקרני.

ז. שטח של חצר מגורים בתוך הנחלה יהיה 3 דונם  $\pm 5\%$  הצמודים לדרך. הצורה המדויקת של חצר המגורים תקבע ע"י הועדה המקומית.

26. מגורים לא חקלאיים: בכל מגרש באזור מגורים לא חקלאיים תותר הקמת מבנה אחד למגורים בשטח עקרי של עד 200 מ"ר או 220 מ"ר בשתי קומות. אסורה בניה לבניני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שקול דעת הועדה המקומית תותר בנית קומת מסד עד 1.20 מ'. ניתן לפצל קומה לשני מפלסים.

מותר לבנות שטחי שרות בתנאים כמו בנחלה.

27. א י ז ו ר ח ק ל א י : מותר יהיה שמוש אך ורק לפי יעודו. הקמת מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים חממות ובתי צל יהיו מותרים והם יוצבו לפי לוח ההצבה של השירות להדרכה מקצועית באגף למיכון וטכנולוגיה במשרד החקלאות.

28. לא ינתן היתר בניה לחממה ובית צל ולכל מבנה משק חי וצומח אלא בהתאם ללוח

ההצבה הנ"ל ובהכלת פתרון לבעית הניקוז והביוב לפי הנחיות המשרד לאיכות

הסביבה.

29. דרושה חלוקה או איחוד, לשם מתן היתר בניה, ויש בכך משום שינוי התשריט של התכניות, יוגש לאשור הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ד' לחוק התכנון והבניה 1965, באשור בעל הקרקע ובכפוף לחות דעת ועד הישוב, עפ"י הוראות סעיף 15 לתכנית זו.

30. חלקי שרות למגורים (מבני עזר):

בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי או בחלק ממנו או במרתפו או באחת מקומותיו ולא יכלל בחישוב בשטח העיקרי המותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:

תניה מקורה לרכב.

חדר כביסה או ייבוש כבסים.

חדר הסקה או אחסנת מכונות קרור או איזורור.

מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים.

מרחב מוגן או מקלט.

גובה חלקי שרות מפני רצפתם עד תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'.

31. מרתפים:

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. גובה תחתית תקרת מרתף לא יעלה על 1.00 מ' מפני מפלס הדרך באמצע המגרש.

ג. לא תהיה דלת כניסה חיצונית נפרדת למרתף.

ד. תלונות יותרו בגובה עד 40 ס"מ.

ה. המרתף לא יבלוט מעבר לקירות החוץ של הבנין.

ו. לא תורשה הקמת מטבח ושרותים בתוך המרתף.

ז. השימושים המותרים הם כשטח שרות למבנה המגורים בלבד, והוא מתווסף לשטחים המותרים כפי שפורטו לעיל.

32. הקמת בריכות שחיה פרטיות:

32.1. הגדרות:

"קו בנין" - קו המגדיר את המרחק המינימלי בין גבול המגרש לבין שפת הבריכה או בין מבנים בנויים על המגרש לשפת הבריכה.

"התקנות לבריכות שחיה" - תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה התשנ"ב - 1992).

"שפת הבריכה" - קו המים המשיק לקיר הפנימי של הבריכה.

"מבנה עזר לבריכה" - מבנה המיועד לאכסן ציוד או מיתקן הנחוצים להפעלת הבריכה.

"נחלה" - בתוכנית זו שטח חלקה א' שמהווה מקרקע ישראל המיועדת למתישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי שפותח/יפותח בה.

### 32.2. הנחיות כלליות:

1. הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים בתוך נחלות או במגרשי מגורים בגודל המינימלי של 800 מ"ר ולא באזור החקלאי.
2. בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין:
  - א) כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה ויעודו, ותכלול את דרך הגישה מהכביש למגרש.
  - ב) המיקום העתידי של בית המגורים לבן הממשיך.
3. תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית.
4. היתר הבניה יכלול כתב התחייבות לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.

### 32.3. מניעת הפרעות לסביבה:

על בריכת השחיה לעמוד בתנאים הבאים:

1. ישמרו קו בנין משפת הבריכה בהתאם לקוי הבנין הקבועים בתוכנית המתאר של המושב לגבי המגרש ובלבד שקו הבנין לא יפחת מ-5 מטר מכל צידי הבריכה.
2. את מבנה העזר לבריכה יש להצמיד לאחד ממבני המגרש ובתחום קוי הבנין שלו.
3. המגרש יגודר במקביל לבריכה על ידי גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי של 1.5 מ'.
4. גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר. מבני העזר יוצמדו ככל שניתן למבנה המגורים וישמרו קוי הבנין למבנה העזר עפ"י קוי בנין הקבועים בתכנית המתאר של המושב.
5. רעש - רמת הרעש המקסימלי מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.

### 32.4. הוראות בטחונות:

1. גודל הבריכה - לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.
2. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מטר. שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.
3. התקנת מקפצות אסורה.

32.5. תנאי תברואה:

1. הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תנאי תברואה כפי הקבוע בתקנות.
2. היתר הבניה להקמת הבריכה יכלול הוראות לאופן סילוק המים לאחר התייעצות עם משרד הבריאות.
3. בקשה להיתר בניה לבריכה תכלול תוכנית סניטרית לנושא סילוק המים שתאושר ע"י משרד הבריאות.
4. מרחקים מינימליים ממבני משק - יש לשמור על מרחקים בין שפת הבריכה ומבני משק כך שימנעו זיהום מי הבריכה, הכל לפי דרישות משרד - הבריאות, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

33. גדרות:

- א. תותר בניה קשיתה של גדרות עד לגובה מכסימלי של 1.20 מ' ויתרת הגדר המבוקשת תהיה שקופה (סורגים או קשת), גובה מקסימלי 2.0 מ'.
- ב. במגרשים פינתיים הגובה המכסימלי המאושר 0.60 מ' כשהקרע אופקית וזאת לאורך 30 מ' מצידי הדרכים הגובלות במגרש.

34. כפיפות לתוכנית:

על המגרשים 101-140 חלות כל התקנות של תכנית מפורטת מס' בר/55/353

במידה ותתגלנה סתירות בין התוכנית הנ"ל לבין התוכנית הזו, תקבעה התוכנית הנ"ל בתחום החלטה בלבד.

35. קו דלק: לא תורשה כל בניה בתחום קו הדלק המסומן בתשריט. לסלילת דרך החוצה את קו הדלק יש להודיע מראש לחברת מוצרי נפט כדי לאפשר להם להגן על הקו.

36. עתיקות:

- א. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה את האמצעים הדרושים לביצוע בדיקות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים.

ט ב ל ת א ז ו ר י ם

.37

שטח באחוזים	שטח בדונם	יעוד האיזור
80.0	1619	חקלאי
8.5	171	מגורים בנחלות
0.9	19	בניני צבור
1.7	34	פרטי פתוח
2.1	43	מגורים שלא בנחלות
3.1	62	תעלות
3.7	74	דרכים
100.0	2022	סה"כ

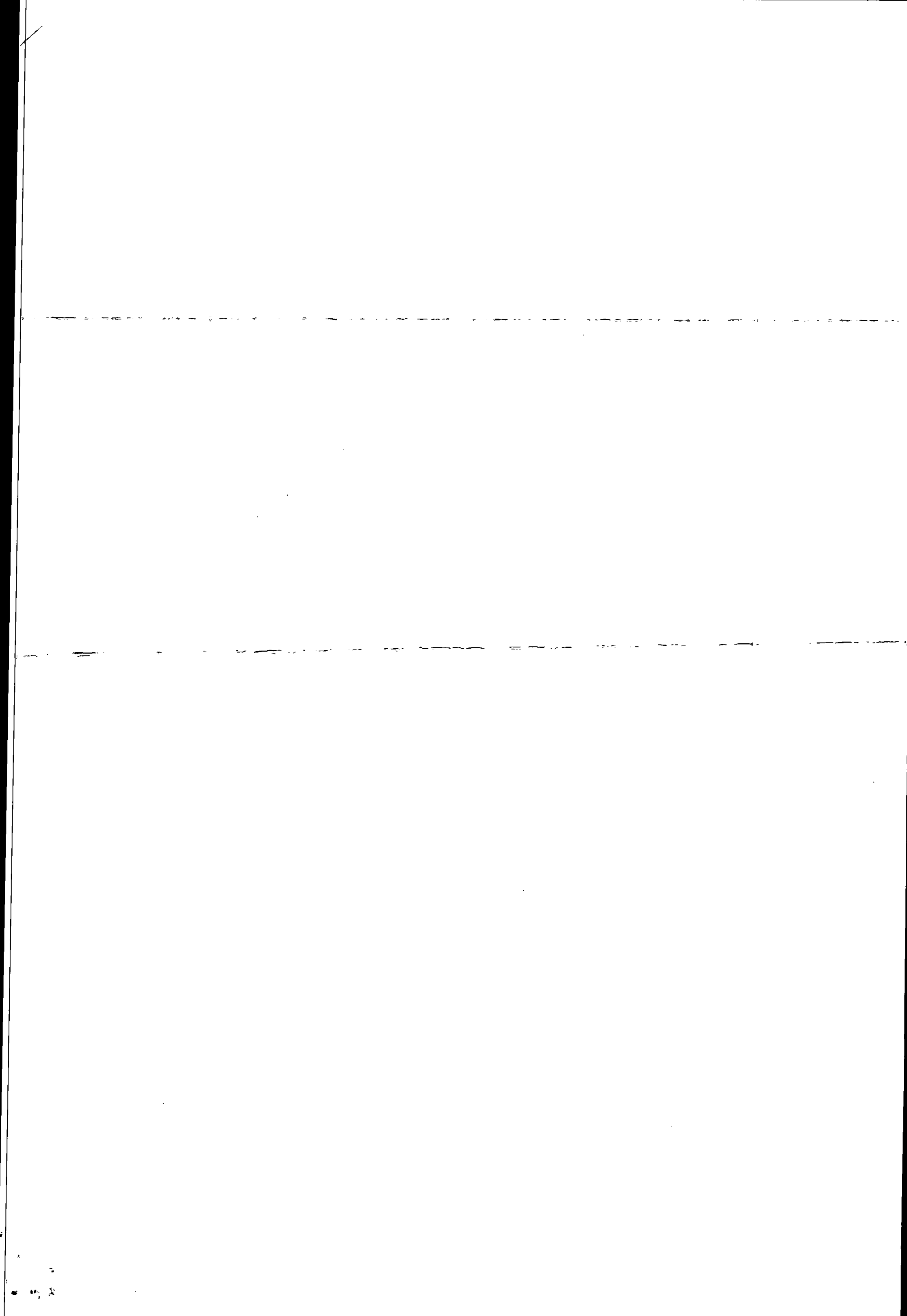


טבלת חלוקת האזורים - הוראות לתכנית מתאר בר/178

י	ט			ח	ז	ו		ה	ד	ג	ב	א			
	קווי בניין במ' א'	בנין במ' ב'	ג' אחר			שטח שירות ג'	שטח בנייה עיקרי א'								
הערות	קווי בניין במ' א' ב' ג'			מספר קומות	מספר יחידות דיור במגרש	שטח שירות ג'	שטח בנייה עיקרי א'	רוחב מינימלי של חזית המגרש במ'	גודל מגרש מינימלי במ"ר	סימון בתשריט (בצבע)	תכלית האזור	האזור			
	מספר יחידות דיור במגרש														
מבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של משרד התקלאות	מבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של משרד התקלאות			2 מעל מפלס הבנייה +1 מתחת למפלס הכניסה. בתנאי שפועי קרקע שיקול דעת הושרה המקומית תחת בית קומת מסד עד גובה 1.20 מ'.	1+1 לממשיד 1+ להורים	מתחם חלקים הכניסה	מעל קבלת הכניסה	מגורים	במסגרת אזורית	פסים נדרשים אלקטרוניים	1. עבודת הקלאי מבני משק מקלאים	1. מקלאי			
	מבנים יוצבו לפי לוח ההצבה של משרד התקלאות														
ביתן קומה לשני מפלסים.	5	3	5 א' 5 במסומן בתשריט	2 מעל מפלס הבנייה +1 מתחת למפלס הכניסה. בתנאי שפועי קרקע שיקול דעת הושרה המקומית תחת בית קומת מסד עד גובה 1.20 מ'.	1	70 מ"ר	50 מ"ר	הבניה אזורית	200 מ"ר בקומה א' 220 מ"ר קומות עלות קומות	20.0 א' 20.0 במסומן בתשריט	500	צהוב מותחם בירוק	מגורים	מגורים	3 מגורים שלא נחלת
	ביתן קומה לשני מפלסים.														

.../10

1011  
8122

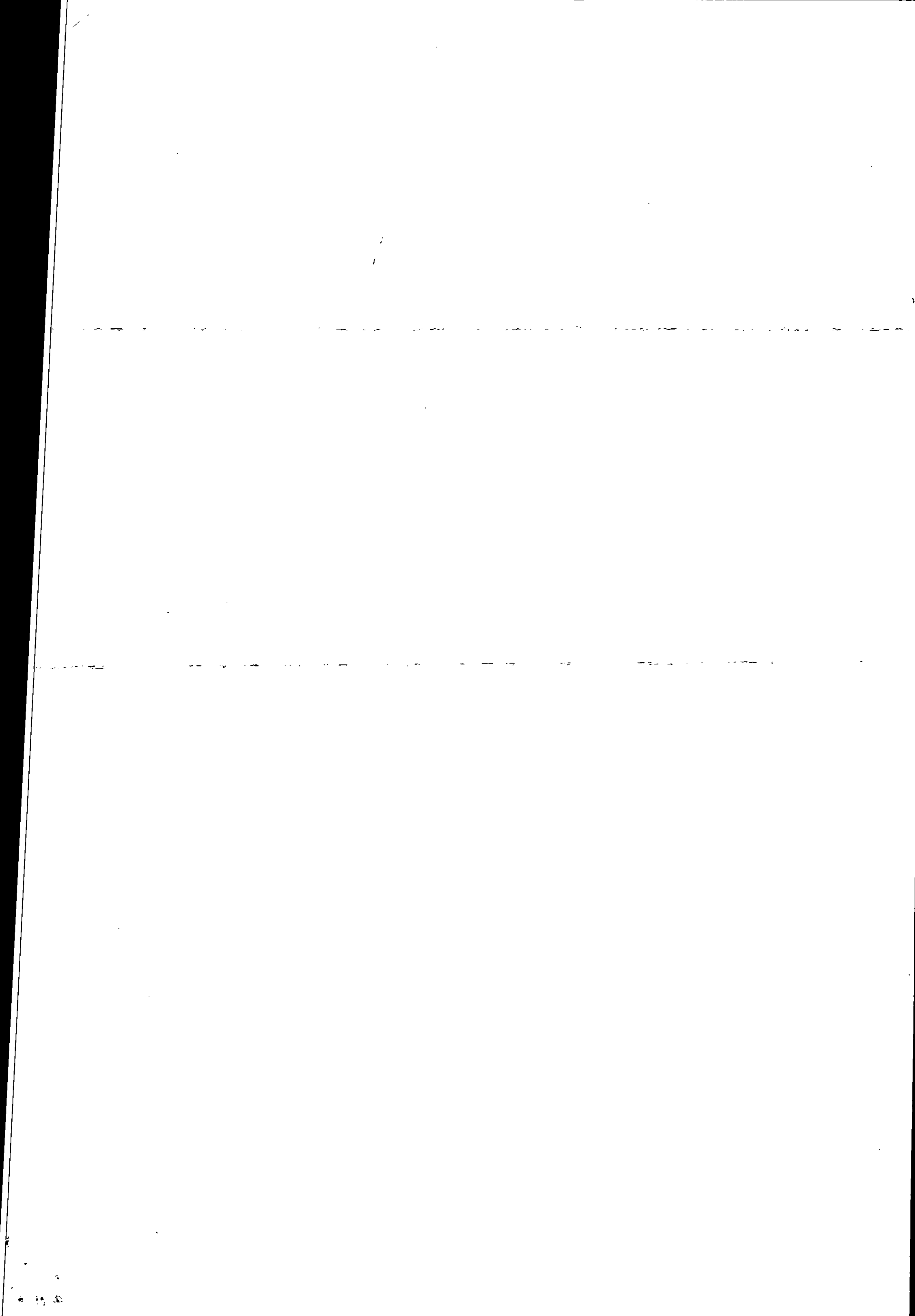


טבלת תלוקת אזורים - חוראות לתכנית מתאר בר/178 (המשד)

א	האזור	ב	תכלית האזור	ג	סימון בתשריט (בצבע)	ד	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	ה	ו		ז	ח	ט	י
									שטח בנייה עיקרי	שטח שירות				
4	שטח בניין צביר	בניינים ושמושים למען תושבי הישוב	חום מוחם כהה	חום מוחם כהה	כמסומן בתשריט	25% לקומה, בהתאם לתוכנית בניין מנהל באישור הועדה המקומית.	מספר יחידות דיור במגרש	מספר יחידות דיור במגרש	מספר קומות	קווי בנין במ' א' ב' ג'	קווי בנין במ' א' ב' ג'	מ' 5	שטחי שירות כמפורט בחוק התכנון והבניה	
5	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	ירוק מוחמם ירוק	ירוק מוחמם ירוק	כמסומן בתשריט	15% לקומה, ללבנות מבני עזר לספורט, מקלטים מתקנים הנדסיים ובריכות שחייה מכל סוג לרבות מיבנים למלחות, אחסון, מינהל קיוסק, מסעדה ומבנים נלווים הדרושים להפעלה לשמוש עצמי של הישוב בלבד, דרכי שירות ותחנה בהתאם לתוכנית בניין מנהל באישור הועדה המקומית	מספר יחידות דיור במגרש	מספר יחידות דיור במגרש	מספר קומות	קווי בנין במ' א' ב' ג'	קווי בנין במ' א' ב' ג'	מ' 5	שטחי שירות כמפורט בחוק התכנון והבניה	

ה ע ר ה:

לא ינתנו הקלות נאחזי, הבניה מעבר לזכויות הבניה הנתנות במסגרת תוכנית זו.



ציוני התשריט:

- גבול התכנית.....קו כחול.
- גבול גוש.....כמסומן בתשריט.
- אזור חקלאי.....פסים ירוקים אלכסוניים.
- מגורים בנחלות.....צהוב.
- מגורים שלא בנחלות.....צהוב מותחם בירוק כהה.
- בניני צבור.....חום מותחם בחום כהה.
- פרטי פתוח.....ירוק מותחם בירוק כהה.
- בארות(מקורות).....חום מותחם בכחול כהה.
- תעלות.....תכלת מותחם בכחול כהה.
- דרך קיימת.....חום.
- דרך מוצעת.....אדום.
- קו דלק.....קו מרוסק עבה.
- שביל הולכי רגל.....ירוק מפוספס אדום.

39. היטל השבחה - יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

40. התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

חתימות:

עורך התכנית:

עפר נצר אדריכלות  
הגורן סגדניה  
טל. 8596383-08

2.6.96

עפר נצר, אדריכל  
מ.ר. 39922  
טל. 8596383-08  
3.3.77

יוזם התכנית:

מגיש התכנית: