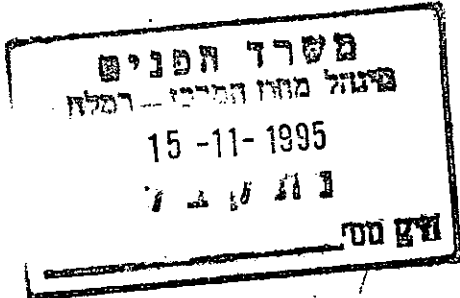


מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תוכנית שינוי מתאר מס' בר/146/1

לתוכנית מתאר מס' בר/146

מושב בית גמליאל



חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

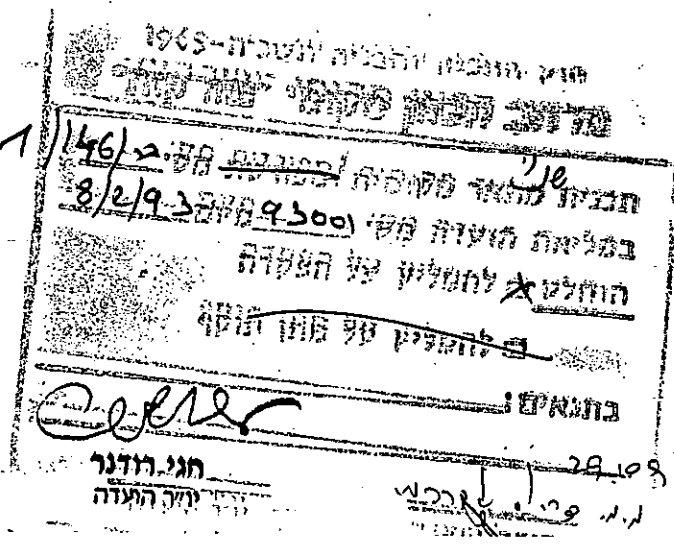
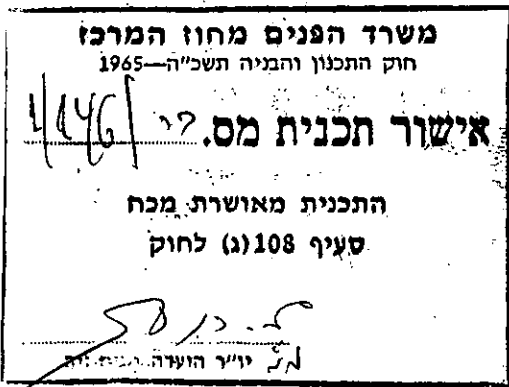
חתימת המגיש:

חתימת ועדה מחוזית:

19/10/91 בית גמליאל
מושב עובדים של הפועל המזרחי
להתיישבות עתופית בע"מ

חתימת המתכנן:

קידר - קדמון
ברלינר 8
רמת - אביב
טל: 6417116



מרחב תכנון שורקות

תכנית שינוי מתאר מס' בר/146

תוספת לתכנית מתאר מס' בר/146

1. מועצה אזורית : חבל יבנה
 2. מחוז : המרכז.
 3. נפה : רחובות.
 4. מקום : מושב בית גמליאל.
 5. גושים בחלקים : 3522, 3521, 3520
 6. חלקות שלמות : גוש 3520 - 35, 37
 חלקות בחלקים : גוש 3520 - 36, 39, 41, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 79, 80
 גוש 3521 - 14, 23, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75
 גוש 3522 - 46
 מגרשים 116, 117, 118, 119, 120, 121 - לפי תב"ע בר/146
 7. הגבולות : כמסומן בקו כחול בתשריט.
 8. שטח התכנית: 161.949 דונם.
 9. מסמכי התכנית : א. תשריט בק.מ. 1:2500.
 ב. חלוקת מגרשים למגורים בק.מ. 1:500 מבוצע ע"י מודד מוסמך.
 ג. הוראות.
 10. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
 11. חיוזם : ועדה מקומית שורקות + מ. אזורית חבל יבנה.
 12. המגיש : ועד מושב בית גמליאל.
 13. המתכנן : קידר - קדמון, ברלינר 8, רמת אביב, תל-אביב.
 14. הגדרות:-
- אזור - שטח קרקעי כמסומן בסימן מוסכם במקרא ובתשריט בציון אופן השימוש המותר בקרקעות ובמבנים שבאותו האזור, והתכליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.
- אזור מגורים - שטחי קרקע למגורים.
- תוכנית בינוי - תשריט התואם תכנית מפורטת זו, הכולל העמדת בנינים,

מבנים ומתקנים, בין קיימים לבין מוצעים, מידותיהם, הגישות אל הבנינים, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים, שטחי חניה לרכב, יסומנו בו שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, תיעול, ביוב, חשמל), מפלסים, גדרות והנחיות לפיתוחו של כל אזור ואזור.

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

היתרי בניה - עפ"י תכנית בניוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

15. מטרת התכנית:-

א. הקצאת מגרשים חדשים למגורים למשתכנים.

ב. חלוקה מחדש של השטחים למבני ציבור, לספורט ושטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.), תוך שינוי יעוד של שטחים ציבוריים לשטח מגורים למשתכנים.

16. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים:-

א. דרכים ארציות ואזוריות יופקעו וירשמו ע"ש מדינת ישראל.

ב. דרכים מקומיות המחברות מגרשים בתוך הישוב יופקעו, בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 א' לחוק האמור, או יוחכרו למועצה האזורית בדמי חכירה סמליים.

ג. התכנית כוללת חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים. לפיכך, חלק ממקרקעי היעוד המקוריים בתשריט יהפכו, עפ"י תכנית זו, לשטחי מגורים למשתכנים.

17. ייעוד שטחים ושימושם:-

בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלה המצורפת.

18. קווי בנין:-

קווי הבנין בהתאם לתשריט ולטבלה המצורפת.

19. חוראות 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.

הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

ג. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו 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.
- (2) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שיבטיחו מניעת זיהום מים (עיליים ותחתיים), קרקע ומפגעי ריחות. חיבור חשמל (טופס 4) ינתן לאחר חיבור המבנה לביוב מרכזי מופעל באישור לשכת הבריאות.
- (3) פסולת ביתית - המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, מקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או הוראות הרשות המוסמכת.
- (4) פסולת בנין - בתחום התוכנית יאוחר שטח להקמת מתקן שימשם כתחנת מעבר לריכוז פסולת בנין ושינועה לאתר מוסדר.
- (5) חומרי דישון והדברה - חומרים רעילים ומסוכנים. דרכי האחסנה, השימוש והטיפול, והאמצעים שינקטו למניעת מפגעים סביבתיים ו/או בטיחותיים, ייקבעו בהתאם לכל דין והנחיית היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- (6) רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- (7) איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר, שימנעו פליטה לאויר של מזהמים, ויבטיחו עמידה בתקנים הנדרשים בחוק, או כנדרש ע"י הרשות המוסמכת.

20. 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.

21. רשימת חלקות:-

בתכנית בסה"כ 93 חלקות (אזור מגורים למשתכנים) ומספרן 214 - 222

22. באזור מגורים למשתכנים תותר הקמת מבנים למגורים. אסורה בניה למבני משק ולהחזקת בעלי חיים. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תותר בניית קומת מסד עד גובה 1.20 מ' ממפלס ממוצע המדרכה.

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

טבלת אזורים והוראות בניה.

24. אזור בנייני ציבור מיועד גם לבנייני משק של האגודה השיתופית של הכפר.

א. לא תותר בניית בנייני משק של מתישב יחיד באזור.

ב. בניה לאחזקת בעלי חיים אסורה.

25. מרתפים:-

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

ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס ממוצע המדרכה.

ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף, ככל שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.

ד. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה, ולא בחדר מדרגות נפרד.

ה. קוי הקירות החיצוניים של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף, ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ו. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

26. א. תותר בניית חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר מגובה תקרה מכסימלי של 2.20 מ'.

ב. קוי בנין לחניה:-

צדדי - 3.50 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן, ובתנאי שיפוע הגג לכיוון מגרש המבקש.

קדמי - 2.00 מ'.

אחורי - 5.00 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן, ובתנאי שיפוע הגג לכיוון מגרש המבקש.

ג. תתאפשר חניה בתחום קומת הקרקע של המבנה העיקרי, ולא במנין האחוזים, ובתנאי שאופי הבניה יהיה בהתאם למגורים, תקרתה לא תהיה בבניה קלה וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

27. תותר הקמת מבנה עזר בשטח שלא יעלה על 10.00 מ"ר, כחלק מקומת הקרקע של הבנין ובאותו אופי בניה, ובתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ', ובקוי הבנין של המגורים.

28. א. גובה מקסימלי של רכס גג רעפים בבנין מגורים בן 2 קומות לא יעלה על 10.00 מטר ממפלס הכניסה הראשי לבנין.

ב. גובה מכסימלי של גג בטון בבנין מגורים לא יעלה על 7.00 מ'.

ג. גובה מכסימלי של גג מבנה ציבור לא יעלה על 11.00 מ'.

ד. גובה מכסימלי של רכס גג רעפים במבנה ציבור לא יעלה על 14.00 מ'.

29. קולטי שמש יותקנו צמוד לגג הרעפים. הדודים יותקנו בחלל הגג.
30. התקנת מזגני חלון ומזגנים מפוצלים תאושר בתנאי הצגת פתרון אדריכלי למסתור ולהגנה אקוסטית בעת הבקשה להיתר.
31. גדרות:-
- א. בחזית - גובה גדר בנויה עפ"י דגם אחיד שיופיע בתכנית הפיתוח.
- ב. בגדרות החזית הקדמית יותקנו ארונות חשמל ותקשורת.
- ג. לא תורשה הקמת גדרות תיל דוקרני.
- ד. במגרשים פינתיים, לאורך המדרכות, תותר הקמת גדר בנויה רק עד גובה 0.60 מ'.
- ה. בין המגרשים תותר גדר עפ"י דגם שיופיע בתכנית פיתוח.

טבלת אזורים

באתוזים	שטח בדונמים	יעוד
28.76	46.582	מגורים למשתכנים
34.80	56.360	מבני ציבור
15.78	25.551	איזור ספורט
12.76	20.667	איזור פרטי פתוח
7.90	12.789	דרכים
100.00	161.949	סה"כ

ציוני התשריט:-

גבול התכנית - קו כחול.
 גבול תכנית מאושרת - כח כחול מרוסק.
 אזור מגורים למשתכנים - צבע כתום.
 אזור מבני ציבור - צבע חום מותחם בחום כהה.
 אזור בניני ספורט - צבע ירוק מותחם חום כהה.
 אזור פרטי פתוח - צבע ירוק מותחם ירוק כהה.
 דרכים קיימות או מאושרות - צבע חום.
 דרכים מוצעות - צבע אדום.

טבלת חלוקת האיזורים - הוראות למכירת שונוי מתאר

1	2	ה			ד			ג	ב	א		
		שטח-שירות	שטח-בניה	שטח-מתחם למכירת בנייה	אזורי-בניה - מעל מכלל כניסה	אזורי-בניה - קווי-צדדי	חזית					
1	1	סה"כ	שטח-שירות	שטח-בניה	שטח-מתחם למכירת בנייה	אזורי-בניה - מעל מכלל כניסה	אזורי-בניה - קווי-צדדי	חזית	גודל מגרש מינימלי	ב	א	
גובה בניין	מספר קומות	סה"כ	שטח-שירות	שטח-בניה	שטח-מתחם למכירת בנייה	אזורי-בניה - מעל מכלל כניסה	אזורי-בניה - קווי-צדדי	חזית	גודל מגרש מינימלי	ב	א	
10 מ' רכס גג רטסיים למ"ג-גג בטון	2 קומות אזורי קרקע	267.20 מ"ר	מבנה עזר - 10 מ"ר חניה - 7.20 מ"ר מ.מ.ד. - 25 מ"ר בל-שוח - 25 מ"ר	מגורים ביהודה - מגורים אזוריים 160 מ"ר בקומה אחת או 200 מ"ר בשתי קומות מה"ל תכנית 160 מ"ר	מרחק בהיקף קומת הקרקע	160 מ"ר בקומה אחת או 200 מ"ר בשתי קומות	5.00	3.50	5.00	450 מ"ר	כמות	מגורים למשקלנים
14 מ' רכס גג רטסיים 11 מ"ג-גג בטון	3 קומות	78.75%	מכלט לפי תקן הג"א מטרבנות טכניזום, אחסנה - עד 5% משטח המבנה	מבנים לשימוש האיבוד כולל אהל השייכים לאגודת השיחופיות	מרחק בהיקף קומת הקרקע	25% לקומה מקסימום 75%	5.00 מגבול מגבול איזור שיחופי קרקע גובל	3.00 מגבול איזור שיחופי קרקע גובל	5.00	כמות בתשריט	חום מוחמם חום כהה	שטח לכנייה צבול
14 מ' רכס גג רטסיים 11 מ"ג-גג בטון	3 קומות	81.00%	מכלט לפי תקן הג"א מטרבנות טכניזום, אחסנה, מבניזום, מכ"מ 8% משטח המבנה עד	בתיאור חומדה ומקומות 75%	מרחק בהיקף קומת הקרקע	25% לקומה מקסימום 75%	5.00 מגבול מגבול איזור שיחופי קרקע גובל	3.00 מגבול איזור שיחופי קרקע גובל	5.00	כמות בתשריט	חום מוחמם חום כהה	שטח לכנייה צבול