

16/5/96

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי "שורקת"

ת כ נ י ת ש י נ ו י מ ת א ר מ ס ' ב ר / 2 2 3

ש י נ ו י ל ת כ נ י ת מ ת א ר מ ס ' ת ג פ / 4 3 8  
ולתכניות בר / 438 / 2 , בר / 438 / 5 , בר / 438 / 6

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

1. כללי

- |    |       |   |      |                  |
|----|-------|---|------|------------------|
| שם | חתימה | מושב בן זכאי  | 1.1  | מקום:            |
|    |       | חבל יבנה  | 1.2  | מוא"ז:           |
|    |       | רחובות  | 1.3  | נפה:             |
|    |       | תכנית שינוי מתאר מס. בר 223/  | 1.4  | שם התכנית:       |
|    |       | 3535 חלקה 20 (חלקית)<br>3536 חלקות: 9 - 16 ; 53 (חלקיות)<br>3541 חלקות: 1 - 9 ; 13 ; 16 - 18 ; 38 - 39 (חלקיות)       | 1.5  | גושים וחלקות:    |
|    |       | ועדה מקומית לתכנון ובניה שורקות מוא"ז חבל יבנה  | 1.6  | יוזם התכנית:     |
|    |       | ועד מושב בן זכאי  | 1.7  | מגיש התכנית:     |
|    |       | ע.ומ. גלעד אדריכלים בע"מ  | 1.8  | עורך התכנית:     |
|    |       | מנהל מקרקעי ישראל   | 1.9  | בעל הקרקע:       |
|    |       | 131 דונם  | 1.10 | שטח התכנית:      |
|    |       | דצמבר 1993<br>מרץ 1994<br>יולי 1994<br>נובמבר 1994<br>ינואר 1995  | 1.11 | תאריך:<br>עדכון: |
|    |       | 1. תשריט בק.מ. I:1250<br>2. תקנון הכולל 6 עמודים<br>3. תכנית בינוי מנחה   | 1.12 | מסמכי התכנית:    |
|    |       | כמסומן בתשריט בקו כחול כהה  | 1.13 | גבולות התכנית:   |
|    |       | הרחבת אזור המגורים ע"י:   | 1.14 | מטרת התכנית:     |
|    |       | 1. שינוי יעוד קרקע משטח בנייני ציבור לאזור מגורים למשתכנים  | 1    |                  |
|    |       | 2. שינוי יעוד קרקע משטח בנייני ציבור לדרכים   | 2    |                  |
|    |       | 3. שינוי יעוד קרקע משטח בנייני ציבור לשטח פרטי פתוח   | 3    |                  |
|    |       | 4. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים (לבעלי מקצוע) לאזור מגורים למשתכנים לדרכים, ולשטח פרטי פתוח.                          | 4    |                  |
|    |       | יחס התכנית לתכניות אחרות:<br>התכנית מהווה שינוי לתכנית ת.ג.פ. 438/ ; בר / 438 / 2 ;<br>בר / 438 / 5 ; ובר / 438 / 6 . | 1.15 |                  |
|    |       | על התכנית יחולו הוראות התכניות הקיימות התקפות. במידה ויש סתירה ביניהן לבין התכנית הזו תקבע תכנית זו.                  |      |                  |

מסמכי תכנון וניהול נכסים  
המחלקה המשפטית והנכסים - 1965

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה

ביום 16.4.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

1.16 רישום שטחים ציבוריים:  
השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו ע"ש מ.א.חבל יבנה או ע"ש מושב בן זכאי.

2. יעוד שטחים, ותקנות הבניה:

2.1 אזור מגורים למשתכנים:

2.1.1 שימושים מותרים:

- א. מבנה מגורים
- ב. שטחי שרות
- ג. מתקנים הנדסיים

2.1.2 מבנה מגורים

תותר הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על - 280 מ"ר לדירה כולל מרפסות מקורות.  
מותרת בניה עד 2 קומות מעל הקרקע וכן יותר מרתף מתחת למפלס קומת הקרקע בתנאים המפורטים להלן:

- א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.50 מ'.
- ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- ג. לא תהיה דלת כניסה נפרדת 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 מגבולות קומת הכניסה של הבנין.
- ז. לא תורשה התקנת מטבח ושרותים בתוך המרתף.

סה"כ תכסית הקרקע המכסימלית המותרת 40% משטח המגרש. כולל שטח עיקרי ושטחי שרות.

2.1.3 גובה בניה

גובה מקסימלי לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ'. מפלס +0.00 יקבע עפ"י תכנית הפיתוח (ראה סעיף 3.1).

2.1.4 גדרות

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

2.2 אזור בנייני ציבורי

2.2.1 שימושים מותרים

- א. מבני ציבור ומבני משק משותפים
- ב. מבני עזר, מחסנים ומקלטים
- ג. מתקנים הנדסיים
- ד. מתקני ומבני ספורט ונופש
- ה. דרכים וחניות

2.2.2 זכויות הבניה

הבניה תותר לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

2.3 שטח פרטי פתוח

שימושים מותרים

- א. מבני ומתקני ספורט
- ב. מבנים ומתקנים הנדסיים: מקלטים
- ג. דרכים וחניות

3. הוראות להיתר בניה:

תכנית כינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה, אלא אם תוגש תכנית כינוי ופיתוח מלאה עפ"י תכנית זו לכל המתחם, ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תקבע מיקום וגובה המבנים: כניסות; גישות, שטחי חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, תאורה, שילוט, גיבון ונטיעות. תואי מערכות התשתית: מיקום קוי חשמל ותקשורת עיליים או תת קרקעיים: ניקוז ותיעול. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית ובה יקבע מפלס +0.00.

4. הוראות בנושא איכות הסביבה

4.1 שימושים מותרים

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

4.2 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 לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

4.3.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

4.3.2 שפכים

- א. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה כמתקן אזורי לטיפול בשפכים.
  - ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד לאיכות הסביבה.
  - ג. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
  - ד. היתר בניה ינתן בכפוף לאישור תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים כנ"ל.
- אכלוס מבני מגורים, ומוסדות הציבור מותנה בביצוע המתקן לטיפול בשפכים כנ"ל והפעלתו.

4.3.3 פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ב. המתקנים לאגירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ג. איכלוס מבנה מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
- ד. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

4.3.4 רעש

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

4.3.5 איכות אוויר

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

4.4 תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

5. שימושים מותרים

לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

6. הוראות התכנית וזכויות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

טבלת סיכום זכויות בניה

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י									
יעוד קרקע	סה"כ מנרטיס	מקסימום מס' יח' למגורט	גודל מגורט מינימלי	שטח בניה עיקרי סבסימלי לכל יחיד (מ"ר)	שטחי שרות ס"ר	תכנית קרקע מנסי	% בניה סבסימלי לקומה		מס קומות סבסימלי									
							מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה								
							שטח עיקרי שרות	שטח עיקרי שרות	שטח עיקרי שרות	שטח עיקרי שרות								
מגורים למשכנסיס	93	1	490 מ"ר	220 מ"ר סה"כ	60	40%	40%	12%	40%	12%	2	1	5	4	5	5	לשטח עיקרי ושטחי שרות	
																		לחניה בלבד ובהסכמת הצנ
שטח פרטי פתוח				מכני ומתקני ספורט, מתקנים הנדסיים, מיקלטיס וכו' לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														
שטח לבניני ציבור				לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית														

הערות:

1. החניה לפי תקן אך לא פחות מ-2 עמדות חניה לכל יח"ד, בתחום המגרשים.
2. לא תותר קומת עמודים.
3. שטחי השרות כוללים שימושים כמפורט להלן:
  - א. חניה, מוסך לרכב פרטי (עד ל- 30.0 מ"ר)
  - ב. חדר הסקה או אחסנת מכונות קירור או איורור (עד 6.0 מ"ר).
  - ג. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים וכיוצ"ב (עד 6.0 מ"ר).
  - ד. מקלט, לפי דרישת הג"א.
4. % הבניה המכסימלי המותר בכל מפלס בהתאם למפורט בה' ובלבד שלא יעלה סיכום השטחים לסוגיהם על הסה"כ המותר לשטח עיקרי ושטחי שרות ו/או על תכנית הקרקע המכסימלית כמוגדר בטבלה לעיל (ה-ז).

**דודי רוטו**  
**מתכנן**

חתימות

**בן זכאי -**  
מושב עומים של המועל המורחז  
להתישבות שימפית בע"מ

מסמך מס' 100/100  
תאריך: 15/10/1998

15 א' 1998

ע. ומ. גלעד אדריכלים בע"מ  
התע"ש 4 ובע"מ 03-7318  
נוה ירק, דוא' פתח תקווה

בעל הקרקע

המתכנן

היוזם

תאריך: \_\_\_\_\_

התקנה מס' 223/12  
20/8/94 94003

**חגי רודנר**  
יו"ר הועדה

**אינג' יוסף שוסט**  
מהנדס הועדה