

410-17/565/מ/ס

ברקת

4008648

משרד הפנים	
מנהל מחוז המרכז - רמלה	
- 4-01-1993	
מחוז	מרכז
נתקבל	
ת"ד	מרחב
מקומי	לודים

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

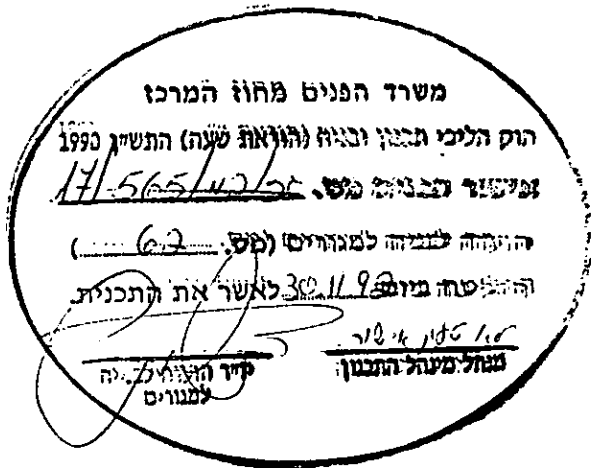
30.11.92 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנן המחוז

תאריך 13.1.93

תכנית מפורטת מס' גז/במ/17/565 שינוי לתכניות מפורטות גז/6/565 ו-גז/15/565 לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990

מ ו ש ב ב ר ק ת



בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים וועד מושב ברקת

המתכנן : הסוכנות היהודית לארץ ישראל האגף לתכנון התישבותי, הנדסה ופקוח

ינואר 1992

1. שם התכנית:

- א. תכנית מפורטת מס' גז/במ/17/565 לשנת תשנ"ב-1992.  
 ב. שינוי לתכניות מפורטות מס' גז/565/6 ו- גז/565/15.

2. מקום : מושב ברקת.  
מחוז : המרכז.  
נפה : רמלה.  
מרחב תכנון : מקומי - לודים.  
מועצה מקומית : מודיעים.

3. גבולות התכנית : לפי המסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

4. שטח התכנית : 83.0 דונם.

5. גושים וחלקות :

גוש	חלקות	חלקי חלקות
4611 ✓		99
4613 ✓		11, 12, 19, 20, 21, 40, 51, 52, 53, 54, 55.
4616 ✓	10	1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 36, 37, 38, 39.
4617 ✓		2, 3, 4, 16.

6. מסמכי התכנית : תשריט בק.מ. 1:2500, המהווה עם הוראות אלה, את התכנית.

7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, דרך פ"ת 88, תל-אביב.

8. היוזם : המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, רח' לינקולן 3, ת"א, ועד הישוב ברקת, ד.נ. מודיעים.

9. המתכנן : אדר' אלזה קפלן, האגף לתכנון התישבותי, הנדסה ופקוח, הסוכנות היהודית לארץ ישראל, רח' קפלן 17, תל-אביב.

10. המגיש : האגף לתכנון התישבותי, הנדסה ופקוח.

11. מטרת התכנית :

- א. קביעת הוראות לתכנית מפורטת גז/במ/17/565.
- ב. שינוי תכנית מפורטת גז/6/565 ותכנית מפורטת גז/15/565.
- ג. הפיכת קרקע חקלאית לא ראויה לעיבוד למגורים, דרכים, שבילים, שטח פרטי פתוח ושטח למבני ציבור.
- ד. מתן פתרון - על ידי הקצאת מגרשים מיוחדים - לבעיות יחודיות שלא נפתרו בתכניות קודמות.
- ה. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש, בהסכמת הבעלים.
- ו. מתן בטוי להרכב הנחלאת ע"י שנוי מספור החלקות.

12. הפקעת ורישום שטחים ציבוריים : על פי חוק תכנון ובניה - סעיף 26א'.

13. שלבי ביצוע :

- סיום ביצוע תשתיות (ביוב, מים, השמל, כבישים), תוך שנתיים מיום פרסום התכנית.
- התחלת 30% מהבניה למגורים: תוך שנתיים מיום פרסום התכנית.

14. חלוקת השטחים ויעודם:

בהתאם לתשריט בק.מ. 1:2500 ולפי הפרוט הבא:

שטח ב-%	שטח בדונם	ה א ז ו ר
69.7	57.9	מגורים
3.2	2.7	בניני ציבור
9.0	7.5	פרטי פתוח
1.7	1.4	שביכ
16.4	13.5	דרך מוצעת
100.0	83.0	סה"כ

15. הגדרות: "אזור" - שטח קרקעי כמסומן בסימון מוסכם במקרא ובתשריט, בציון אופן השימוש המותר בקרקעות ובמבנים באותו אזור ובתכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

16. תכליות: כל אחד מאזורי התכנון יעמוד בדרישות כדלקמן:

- א. חקלאי משקי - מיועד למגורים, מבני עזר, מבני משק חקלאיים ולעיבוד חקלאי.
- ב. מגורים - יעוד השטח למגורים ומבני עזר בלבד.
- ג. ציבורי משקי - בנינים משקיים ושרותים ציבוריים.
- ד. בניני ציבור - מבנים לרווחת הציבור ושרותים ציבוריים, מתקנים הנדסיים.
- ה. פרטי פתוח - נטיעות, גינות, מתקני נופש וספורט, שבילים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים.

17. הגבלות והוראות כלליות:

- א. כל ההגבלות וההוראות החלות על תכנית מפורטת גז/565/6 חלות גם על תכנית זו.
- ב. נחלה מפוצלת ל-2 מגרשים: נחלה המורכבת משני מגרשים (משק+נספח א') לא צמודים, המהווים יחד נחלה אחת שאינה ניתנת לחלוקה.
  - 1. במגרש אחד (המשקי) תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבני עזר וחניה, מבני משק חקלאיים ועיבוד חקלאי.
  - 2. במגרש שני (נספח א') - מספרו יהיה כמספר הנחלה בתוספת האות א' (21א'), תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבנה עזר וחניה בלבד.
  - 3. יחידת הדיור השלישית - להורי בעל הנחלה - יכולה להיות צמודה למבנה המגורים באחד משני המגרשים (המשקי או נספח א').
- ג. נחלה מפוצלת ל-3 מגרשים: נחלה המורכבת משלושה מגרשים (משק+נספח א'+נספח ב') לא צמודים, המהווים יחד נחלה אחת שאינה ניתנת לחלוקה.
  - 1. במגרש אחד (המשקי) - תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבנה עזר וחניה. אסורה בניה מבני משק חקלאיים ועיבוד חקלאי, למעט מבנים קיימים אשר נבנו בהתאם לרשיון בניה ובהתאם לתכנית גז/565/6.
  - 2. במגרש השני (נספח א') - מספרו יהיה כמספר הנחלה בתוספת האות א' (10א') תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבנה עזר וחניה, מבני משק חקלאיים, ועיבוד חקלאי.
  - 3. יחידת הדיור השלישית - להורי בעל הנחלה - יכולה להיות צמודה למבנה המגורים באחד משני המגרשים (המשקי או נספח א').
  - 4. במגרש השלישי (נספח ב') - מספרו יהיה כמספר הנחלה בתוספת האות ב' (10ב') המיועד לבן (מאשה שניה) - תותר בניה של 1 מבנה למגורים, מבנה עזר כולל חניה.
  - 5. תותר הקמת יחידת דיור שניה - להורים (האשה השניה), צמודה למבנה המגורים במגרש נספח ב' (10ב') בלבד.
- ד. נחלה מפוצלת - בבקשה להיתר בניה יוגשו 2 המגרשים ו/או 3 המגרשים, המהווים נחלה אחת, בתרשים הסביבה ובתרשים המגרש.
- ה. קוי בנין צדדי או אחורי - למבנה משקי, מבני עזר וחניה - קו בנין 0.0, בתנאי הסכמת השכן בכתב, ובתנאי ניקוז הגגות לתוך מגרש המבקש.
- ו. 1-1 מבנה למגורים - תותר בניה מבנה עזר, כולל חניה: בשטח של 40.0 מ"ר בלבד.

ברקת - טבלת האזורים

8			7	6	5	4	3	2	1
קוי בניה			מס' קומות וגובה מכס.	שטח בניה מכס.	רוחב חזית מינ.	גודל מגרש מינ.	סימון בצבע	תכלית	האזור
צדדי	אחורי	קדמי							
3	4	5	2 קומות עד 8.5 מ' גובה	220 מ"ר. מבני עזר, כולל חניה 40מ"ר	18.0 מ"ר	400 מ"ר	כתום	מגורים ומבני עזר בלבד	מגורים
כמסומן בתשריט			2 קומות גובה 9.50 מ'	בהתאם לתכ' בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומי	כנ"ל	כמסומן בתשריט	חום מותחם חום	מבני מוסדות ושרותים	בניני צבור
כנ"ל					כנ"ל	כמסומן בתשריט	ירוק מותחם ירוק	פרקים, גנים, שרותים לצבור	פרטי פתוח
							ירוק מותחם אדום	גישה למגרשים אחוריים גישה לשטח פרטי פתוח	שבילים

א. שימושים מותרים

בתחום התכניות יותרו שימושים 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 - 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 כ- "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשדד לאיכות הסביבה.

ב. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

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

ג. כל שימוש קרקע ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. שפכים

- 1.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובמתקן טפול האזורי.
- 1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשדד לאיכ"ס, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 1.3 קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים, וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 1.4 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הנקוז ו/או מי-תהום.

2. נקוז ותעול

השתלבות במערכת הנקוז הטבעי - תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.

3. פסולת

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו הוצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, יקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת.

4. חומרים רעילים ומסוכנים (ובין היתר המרי הדברה)

הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שינקטו למניעת זהום סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

5. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרש תכנון אקוסטי שיבטיח צמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

6. איכות אויר

תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, הקשור בפעילות המבוקשת.

ד. מתקנים הנדסיים

כל מתקן לטיפול וסילוק פסולת או ביוב המשרת את הישוב או האזור, יותר על פי תכנית מפורטת ובכפוף למסמך סביבתי שיוגש לבדיקה ולחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה.

ה. בדיקה מקדמית

לא יותר שימוש והפעלה, כאשר לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה - אלא לאחר קבלת חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, ומתן פתרונות ואמצעים למניעת המפגעים הנ"ל.

ו. היתר הפעלה

לא יותר שימוש והפעלה אלא אם בוצעו התשתיות והפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים, שנדרשו לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

ז. בטיחות טיסה

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לבטיחות הטיסה המוטלות על נתב"ג וסביבתו.

2. אין להקים מבנה/מתקן/תורן שגובהם עולה על 10.0 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור מנהל התעופה האזרחית.

טבלת מגרשים

הערה: כל המידות הן בקירוב - הגודל הסופי יקבע ע"י מודד מוסמך לאחר סימון בשטח.

מ"ר	500-471	מ"ר	500 - 445	מ"ר	500 - 420	מ"ר	730 - 494	מ"ר	550 - א' 21
	500-472		500 - 446		500 - 421		600 - 495		550 - א' 23
	500-473		500 - 447		500 - 422		600 - 496		550 - א' 25
	520-474		500 - 448		500 - 423		550 - 497		750 - א' 26
			500 - 449						
	520-475		500 - 450		500 - 424		550 - 498		750 - א' 27
	520-476		500 - 451		500 - 425		480 - 499		860 - א' 28
	600-477		500 - 452		500 - 426		500 - 401		730 - א' 30
	600-478		510 - 453		500 - 427		500 - 402		
			510 - 454		500 - 428		500 - 403		550 - א' 35
סה"כ			500 - 455		500 - 429		500 - 404		730 - א' 41
110 מגרשים			500 - 456		500 - 430		500 - 405		730 - א' 42
			480 - 457		500 - 431		500 - 406		750 - א' 43
			480 - 458		500 - 432		500 - 407		600 - א' 53
									550 - א' 85
			480 - 459		500 - 433		500 - 408		900 - א' 101
			480 - 460		500 - 434		500 - 409		830 - א' 102
			500 - 461		500 - 435		500 - 410		700 - א' 103
			580 - 462		500 - 436		580 - 411		750 - א' 107
			500 - 463		500 - 437		500 - 412		650 - א' 109
			570 - 464		500 - 438		500 - 413		480 - ב' 10
			580 - 465		500 - 439		500 - 414		625 - ב' 20
			500 - 466		500 - 440		530 - 415		750 - ב' 39
			500 - 467		500 - 441		500 - 416		550 - ב' 44
			500 - 468		500 - 442		500 - 417		625 - ב' 62
			500 - 469		500 - 443		500 - 418		645 - ב' 81
			500 - 470		500 - 444		500 - 419		500 - ב' 105
									700 - ב' 110

לצד התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת ו  
תשומת לב לתכנון המוסמכות.

עזימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אך בה כדי להקנות כל זכות ליהוד

ח ת מ י ת

התכנית או לכל בעל עסק.

ונחתם עמנו הסכם מואזן ביום 11.11.1993 ונחתנו זו בנהו בנוסף

הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר, וזו כל רשות מוסמכת לפי כל

חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין צדקה או ייעושה על ידינו הסכם

בגין השטח הנכסף בהתקיימו כל התנאים המפורטים בהכרזה או הודאה

סיום הסכם כאמור, או ייעושה על ידינו הסכם מואזן ביום 11.11.1993

מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח זה/או על כל זכות-חלקה להתיישבות תקלאית

זאתה הסכמתו על פני זכות כלשהן, או ייעושה על ידינו שכן חתימתנו

היא אר וזו הנקודה נכס תכנונית

מהנהל מקרקעי ישראל חוב קפלן, תל אביב

מהוו הפרכי

1993-01-04

התחייבות על ידינו להתיישבות תקלאית  
התחייבות על ידינו להתיישבות תקלאית  
התחייבות על ידינו להתיישבות תקלאית

התחייבות על ידינו להתיישבות תקלאית  
התחייבות על ידינו להתיישבות תקלאית  
התחייבות על ידינו להתיישבות תקלאית