

23/6/99

מחוז המרכז

4-11027

מרחב תכנון מקומי - "שורקות"

תכנית שינוי מתאר מס' בר/146/2

שינוי לתכנית מתאר מס' בר/146

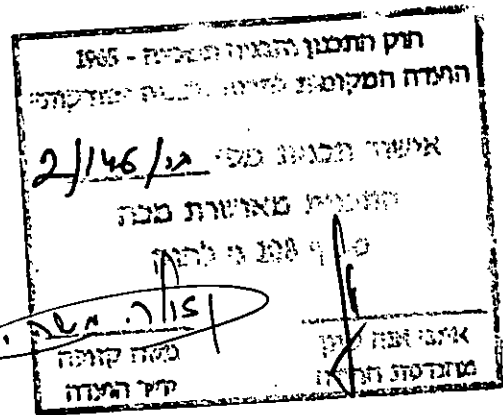
בית גמליאל

מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה המקומית:

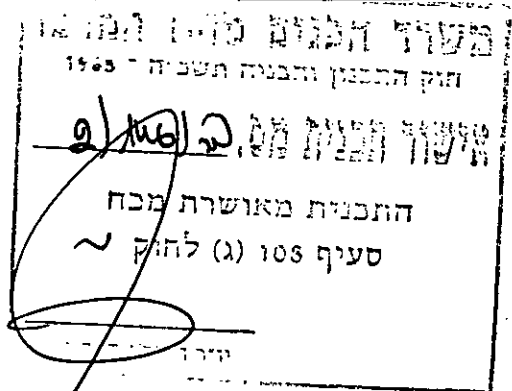
חתימת היוזם:



בית גמליאל
 מושב עובדים של הפועל המזרחי
 להתישבות שיתופית בע"מ

חתימת המגיש:

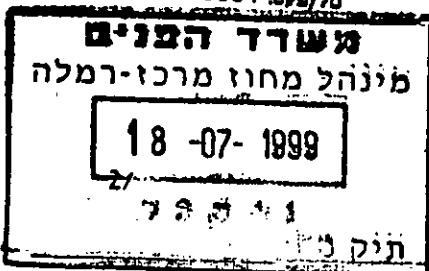
חתימת הועדה המחוזית:



בית גמליאל
 מושב עובדים של הפועל המזרחי
 להתישבות שיתופית בע"מ

חתימת עורך התכנית:

27-7-99
 מרדכי בזקנמל מ.ר. 08566
 עדנה לנגמל מ.ר. 76355
 משה בלס'אנו מ.ר. 42995
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' רפון 21 תל אביב 63457
 03-5276384



מרחב תכנון "שודקות"

תכנית שינוי מתאר מס' בר/146/2

- 1. מועצה אזורית חבל יבנה
- 2. מחוז המרכז
- 3. נפה רחובות
- 4. מקום בית גמליאל - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ
- 5. גושים וחלקות
 - גוש 3521 : חלקי חלקות 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 10, 12, 14, 16, 18, 20
 - גוש 3520 : חלקי חלקות 24, 26, 28, 30, 43, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 80, 81
- 6. גבול התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט
- 7. שטח התכנית 19.918 דונם
- 8. מסמכי התכנית
 - א. תשריט בקני"מ 1:1000.
 - ב 7 דפי הוראות.
 - ג. תכנית איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי תחום התכנית.
- 9. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל
- 10. היחום בית גמליאל - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ
- 11. המגיש : בית גמליאל - מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות שיתופית בע"מ
- 12. עורך התכנית : ברוקנטל לנגנטל בלסיאנו - אדריכלים רח' שטיין 37 נווה צדק ת"א 65147 טל/פקס 03-5102693

15/10/03
 מינהל תכנון
 /3

13. הגדרות :

- " הועדה " - הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"
- " המהנדס " - מהנדס הועדה המקומית או נציגו המוסמך
- " אזור " - שטח קרקע המסומן בסימון מוסכם בתשריט, ואשר הוראות תכנית זו מגדירות את יעוד השטח ואת התכליות המותרות בשטח זה.
- " תכנית בינוי " - תשריט התואם תכנית מפורטת זו, והכולל העמדת בנינים, מבנים ומתקנים, בין קיימים בין מוצעים, מידותיהם, דרכי הגישה, דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים השונים ובין האזורים, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים (מערכות מים, ניקוז, תיעול, ביוב, חשמל), מפלסים, גדרות, והנחיות לפיתוחו של כל אזור ואזור.
- " היתר בניה " - הרשאה לפעולות בניה ופיתוח עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח שאושרה ע"י הועדה המקומית.

14. מטרת התכנית :

פיתוח שטח ל-14 יח"ד למגורי משתכנים ע"י הסבת שטח פרטי פתוח וכן שביל בשטח פרטי פתוח ומגרש לבעלי מקצוע, לאזור מגורים למשתכנים, לדרך, לשטח פרטי פתוח, לשביל בשטח פרטי פתוח, ולמגרש לבעלי מקצוע.

15. ייעוד שטחים

ושימושים :

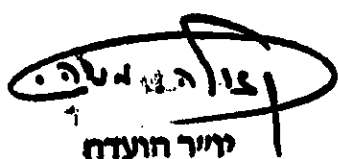
בהתאם לתשריט ולפירוט בטבלת זכויות הבניה המצורפת.

16. קווי בנין :

קווי הבנין התוחמים את אזור הבניה במגרש יהיו בהתאם לתשריט ובהתאם לטבלת זכויות הבניה המצורפת.

17. הוראות 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, לפגיעה באיכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מיטרד או מיפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי.
- הגדרת מצב למפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
- ג. כל שימוש בקרקע וכל פעילות בניה או פתוח יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים :
 - (1). ניקוז ותעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים - הכל תוך תאום והסדרה עם רשות הניקוז המוסמכת. במקום שהדרך חוצה את אפיק הניקוז יש לוודא ולבצע את כל הפעולות הדרושות שהניקוז יפעל בתקינות מלאה.


 יו"ר הועדה

(2). בניב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שיבטיחו מניעת זיהום מים (עיליים ותחתיים) וקרקה, ומפגעי ריחות. חיבור חשמל (טופס 4) יינתן לאחר חיבור המבנה לביוב מרכזי מופעל על פי תכנית מאושרת בהתאם לחוק הביוב (באישור משרד הבריאות והועדה המחוזית).

(3). פסולת ביתית - המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, מקומם, חדכי סילוק הפסולת לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או הוראות הרשות המוסמכת.

(4). פסולת בנין - בתחום התכנית יאוטר שטח להקמת מתקן שימשם כתחנת מעבר לריכוז פסולת בנין ושינועה לאתר מוסדר. לא יוצאו היתרי בניה ללא הכשרת שטח לתחנת מעבר לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

(5). רעש - בכל מקרה שפעילות כלשהי עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, יידרש תיכנון אקוסטי ונהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במיפלסי רעש המותרים כדון.

(6). איכות האויר - תידרש התקנתהאמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר, שימנעו פליטה של מזהמים לאויר, ויבטיחו עמידה בתקנים הנדרשים בחוק, או כנדרש ע"י הרשות המוסמכת.

18. היתרי בניה :

- היתרי בניה יינתנו עפ"י הוראות תכנית זו.
- היתר בניה יידרש לכל פעילות בניה או פיתוח בתחום התכנית.
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר שאושרו תכניות בינוי ופיתוח בכל תחום ע"י הועדה המקומית. כל תכנית להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנימ 1:100, אא"כ יאשר מהנדס הועדה קנה מידה אחר.
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר שהובטחו התשתיות לרבות תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב (ע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית).

19. הפקעה ורישום :

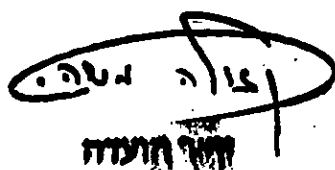
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו למטרת צרכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם המתעצה האזורית חבל יבנה.

20. היטל השבחה :

ייגבה עפ"י חוק התכנון והבניה.

21. פיצויים ושיפוי :

בעל הקרקע ו/או היוזמים של התכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה האזורית בגין כל תביעה שתוגש על ידי כל מאן דהוא, בעקבות אישורה של תכנית מסי 2/146, ו/או מתן היתרי בניה על פיה. בעל הקרקע ו/או היוזמים ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה האזורית, ללא דיחוי, בגין כל סכום שהללו ייתבעו ואשר ישולם על דם.


משרד הבריאות

22. תכליות (לפי אזורים) :

א. מגורים למשתכנים

- 1. מגורים : באזור מגורים למשתכנים תותר הקמת מבנים למגורים בלבד .
אסורה בניה למבני משק ולהחזקת בעלי חיים . (זכויות בניה ראה טבלה)
- 2. שטחי שרות : גובה שטחי השרות לא יעלה על 2.20 מ' (מריצפה עד תיקרה) .
- 3. מתקנים הנדסיים :
תותר הקמת מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומערכות תשתית תת-קרקעיות שלא ניתן למקמם במקום אחר, מחוץ לתחום הבניה המוגדר בקווי הבניה.
- 4. שטחים מתחת למפלס הכניסה :
- גובה תיקרת שטחים אלה לא תעלה 70 ס"מ מהגובה של המדרכה במרכז המגרש .
- הכניסה לשטחים אלה תהיה פנימית מתוך הדירה בלבד .
- לא תורשה התקנת מטבח בשטחים אלה .
- 5. חניה :
- יינתן היתר לחניה מקורה .
- מבנה החניה רשאי להיות מבנה עצמאי, או משולב במבנה המגורים . (קווי בנין ראה טבלת זכויות בניה)

ב. שטח פרטי

פתוח :

- 1. גיטון : צמחיה , שבילים ומתקני משחקים, בהתאם לתכנית הבינוי .
- 2. מתקנים : מתקנים הנדסיים ומערכות תשתית תת קרקעיים .
- 3. חניית : רק לצורך המשתמשים באזור זה של השפ"פ .

ג. שביל בשטח פרטי פתוח

- ניקוז : כל הפעולות הדרושות להבטיח את האזור כאפיק ניקוז.
- כל התכליות המותרות בשפ"פ שאינן פוגעות בשטח כשביל וכאפיק ניקוז .

ד. דרך

- 1. תנועת רכב והולכי רגל :
- מיסעה, מדרכות, חניית, דרך משולבת בהתאם לתכנית הבינוי, סככה לתחנת אוטובוס .
- 2. גיטון : בהתאם לתכנית הבינוי .
- 3. ריהוט רחוב : תאורת רחוב לרכב ולהולכי רגל, פילרים לחשמל ותקשורת, גדר בחזית הרחוב וכוניסות למגרשים להולכי רגל ולרכב, גומכות למיכלי אשפה ולמדי מים, בהתאם לתכנית הבינוי .

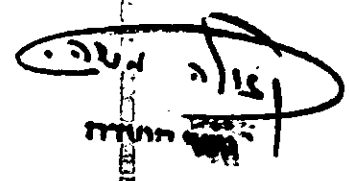
ה. מגרש לבעלי מקצוע

- זכויות בניה, בינוי ופיתוח :
- בהתאם לתכנית מתאר בר/146 .

אשרא
יו"ר הוועדה

23. טבלת אזורים :

אזור	ציון בתשריט	שטח בדונם	%
גבול תכנית	קו כחול		
מגורים לבעלי מקצוע	כתום תחום בירוק כהה .	0.631	3.16
מגורים למשתכנים	כתום	7.000	35.10
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק כהה .	7.279	36.74
שביל בשטח פרטי פתוח	ירוק עם קווים אלכסוניים בירוק כהה, ותחום בירוק כהה	0.350	1.70
דרך מוצעת	אדום	4.658	23.30
	סה"כ	19.918	100.00



 חתום:

