

4-11863

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 29-05-2000  
**ותקבל**  
 תיק מס

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה  
 מיום 29.5.2000  
 חאריד  
 מחכנו המחוז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הרשויות

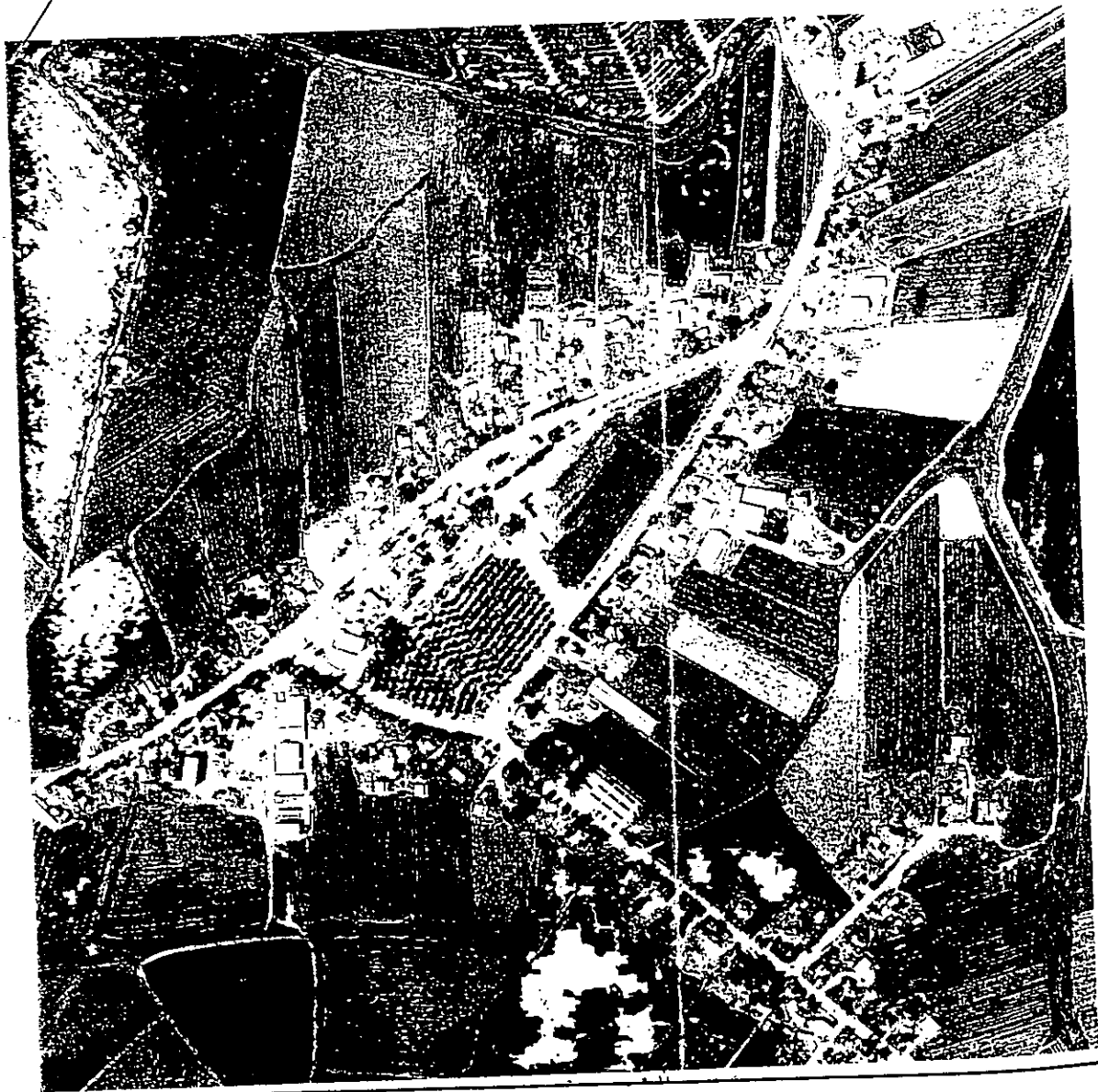
**משרד הפנים**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1955  
 138/02 אושור הכונית  
 52 (תבנית) מא' שרת מכח  
 סעיף 108 (א) למק  
 נו"ד- הועדה המחוזית

תכנית שינוי מתאר: בר/ 138

המהווה שינוי לתכנית מש"מ

ולתכנית בר/138

"תוספת 70 יחידות למושב בית חלקיה"



מחוז: מדכו.  
נפה: רחובות.  
מקום: מועצה אזורית נחל-שורק- מושב בית חלקיה.  
שטח התכנית: 3565 ד'.  
היזם: וועד מושב בית חלקיה.  
בעל הקרקע: מדינת ישראל.  
המתכנן: אדר' אבי חנקיס 09-7414391  
תאריך: דצמבר 1998.  
עדכון: מרץ 1998

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש:	4725	4726	4728	4729
חלקות:	2-16	2-61	2-53	2-6

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: " תוספת יחידות למושב בית חלקיה", ומספרה יהיה: בר/138/1.

2. מסמכי התכנית:

א. תשריט בק.נ.מ 1:1250 ותקנון הכולל 11 דפי הוראות - נספח א'.

3. יחס לתכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות בנין עיר אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. רקע

מושב דתי, נוסד ב-1953, מונה 65 נחלות.

5. מטרת התכנית:

- א. תוספת 70 יח"ד במסגרת הרחבת הישוב (115%).
- ב. הפשרת קרקע חקלאית.
- ג. התווית דרכים.
- ד. הקצאת קרקע לצורכי ציבור.
- ה. שינוי מספרי המגרשים.
- ו. קביעת זיקת הנאה לציבור בש.צ.פ.
- ז. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ח. הסדרת הקמת חדרי אירוח באזור מגורים א'.
- ט. הסדרת תנאים להקמת בריכות שחיה באזור מגורים א'.

6. הפקעה ורישום:

- א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לדשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.
- ב. בעת רישום המגרשים ברשם ספרי האחזה, תותר סטיה של עד 3%, בין השטח החדש לרישום ובין הרישום בעת הכנת התכנית.

7. תכליות ושימושים:

- א. מגורים א'1: (תחום מגורים שבתוך תחום חלקה א' שבנחלה) - מסומן בתשריט בצבע צהוב.  
באזור זה תותר הקמת בתי מגורים, חדרי אירוח (צימרים), ובריכות שחיה.
- ב. מגורים א'2: (מגורים לבעלי מקצוע), מסומן בתשריט בצבע תחום ירוק.  
באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים.
- ג. מגורים א'3: (מגורים מוצעים), מסומן בתשריט בצבע כחום.  
באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד משפחתיים.
- ד. בניני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.  
באזור זה תור הקמת מוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים לשרות התושבים.

ה. דרכים: מסומן בתשריט בצבע אדום (מוצע), אדום ירוק (משולבת - מוצע), בצבע אוקר (קיים).

ו. שטח ציבורי פתוח: מסומן בתשריט בצבע ירוק.

ישמש לגינון, מגרשי משחקים, חניה ציבורית, מעבר רכב למגרשי המגורים (מספר המגרשים: 101, 102, 18, 148-145, 168). תוך מתן זיקת הנאה לציבור לענין זה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים קטנים כמו תחנות שנאים, צוברי גז תת-קרקעיים, עד שטח של 10% משטח המגרש. ומקלטים ציבוריים.

ז. שטח חקלאי: מסומן בתשריט בפסים ירוקים על רקע לבן.

ישמש לעיבוד חקלאי ולהקמת מבני משק חקלאיים, עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

ח. ואדיות ותעלות: מסומן בתשריט בצבע תכלת.

ישמש להגדרת שטחים למעבר ואדיות קיימים ומערך ניקח טבעי, הבניה אסורה באזור זה.

#### 8. מערכות תשתית:

א. כל חיבורי התשתית כמו: חשמל, תקשורת, טל"כ, ביוב, מים, ניקח, יהיו תת-קרקעיים.

ב. הבנינים יחוברו למערכת הביוב המקומית, ויובטח סילוקו.

#### 9. חניה:

א. החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה.

ב. תקן חניה: עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

10. תנאים להוצאת היתר בניה.

- א. כתנאי להוצאת היתרי הבניה יש לאשר תכנית פיתוח ובינוי ע"י הועדה המקומית, התכנית יכולה להיות מוגשת בקטעים עפ"י אזורי הבניה:
- קטע א': מגרשים 101-109,
  - קטע ב': מגרשים 110-123,
  - קטע ג': מגרשים 124-133,
  - קטע ד': מגרשים 134-144,
  - קטע ה': מגרשים 145-160,
  - קטע ו': מגרשים 161-165,
  - קטע ז': מגרשים 166-170.
- התכנית תכלול כל התשתיות לרבות: תאורה, חשמל, תקשורת, טל"כ, מים ביוב, ניקוח, וכמו כן את מפלטי הכניסה לבתים, (תותר סטייה של 1 מ' בהיתר הבניה).
- רום הקרקע למגרשי הבניה צריך להיות גבוה ב-30 ס"מ לפחות מפני הכבישים הגובלים, כדי לאפשר ניקוח עילי.
- ב. גגות הבנינים יהיו רעפים ו/או שילוב של רעפים וגג בטון שטוח.
- ג. קולטי השמש יוצמדו לגג הרעפים או יוסתרו ע"י מעקה. דוד השמש יוסתר בחלל הגג או ע"י מעקה.
- ד. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד, לכל המושב.
- ה. תינתן זיקת הנאה למעבר צנרת ציבורית במגרשים פרטיים.
- ו. אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ז. לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב בקטע הרלוונטי, שאושרה כאמור בסעיף 19, דלעיל.
- ח. אישור תכנית לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ט. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 200,205, יהיה אישור רשות הניקוח האזורית ומתכנני הניקוח של נחל שורק עקב ההשלכות האפשריות על נחל-שורק ואגן הניקוח שלו.
- י. תותר הקמת בריכת שחיה בתחום שטח הנחלה באזור א' בלבד בתנאים הבאים:
1. היתר הבניה יכלול תנאי לפיו הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.
  2. תנאי להוצאת היתר בניה הינו חיבור למערכת ביוב מרכזית

3. 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 ממשיך.
4. ישמר קו בנין משפת הבריכה לגבול המגרש לפחות של 5 מ', מכל צידי הבריכה.  
5. את מבני העזר לבריכה יש להצמיד לאחד ממבני המגרש ובתחום קוי הבנין שלו.  
גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר.  
6. המגרש יגודר במקביל לבריכה ע"י גדר אטומה או גדר חיה בגובה מינימלי של 1.5 מ'.  
7. רמת הרעש המקסימלי מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.  
8. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק.  
9. עומק מכסימלי של הבריכה יהיה 2 מ', שיפוע מכסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.  
10. התקנת מקפצות אסורה.  
11. הבריכה תעמוד בכל ההוראות לענין תברואה כפי הקבוע בתקנות.  
12. היתר הבניה לבריכה יכלול הוראות לאופן סילוק המים, במסגרת תכנית סניטרית שתאושר ע"י משרד הבריאות.  
13. יש לשמור על מרחקים בין שפת הבריכה ומבני משק כך שימנעו זיהום מי הבריכה, הכל לפי דרישות משרד הבריאות.  
14. מפאת דיני צניעות תותר סגירת הבריכה בקירות ותקרה מבניה קלה.  
15. גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה: 800 מ"ר.

יא. היתרי הבניה יכללו הנחיות אקוסטיות מחמירות ביותר, לצמצום מפגעי הרעש מתנועת מטוסים, זאת באישור היחידה לאיכות הסביבה, בהיתר הבניה ירשם כי תנאי לאישור איכלוס (טופס 4) יהיה אישור יועץ אקוסטיקה כי הבניה נעשתה בהתאם להנחיות האקוסטיות שניתנו ע"י היחידה לאיכות הסביבה.

#### 11. מבני עזר:

- א. מבני עזר באזור מגורים א', יבנו כחלק מהמבנה ויכללו במנין שטחי השרות ,  
ב. בכל אזורי המגורים, תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש צדדי בקו בנין 0, בהסכמת השכן.

#### 12. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- א. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.  
ב. בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה מרכזית בלבד.  
ג. תותר הקמת צוברי גז מרכזיים ובתנאי שהם יוסתרו וישולבו בפיתוח השטח.

13. רישום הערת אזהרה:

א. יזם התכנית מתחייב בזאת להביא לידיעת כל רוכשי הזכויות במקרקעין המצויים בתחום התכנית כי הדירות מצוייות בתחום רעש מטוסים של 35-40 תח"ר ומעלה עקב הקירבה לשדה התעופה, אופן ההתחייבות תיעשה בצורה הבאה:

1. ציון העובדה על גבי היתר הבניה, באחריות הועדה המקומית והיזם.
2. רישום הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) על המצאותן של הדירות בתחום רעש מטוסים של 35 ו-40 תח"ר.
3. ציון ההערה הנ"ל בחוזה הרכישה.

14. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

15. שלבי ביצוע:

א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה, כביצוע התכנית תחשב בניה של 50% לפחות מיחידות הדיור.

16. עתיקות:

התכנית נכללת בתחום השתרעות שרידים קדומים השייכים לאתר בית-חלקיה, שהינו אתר הנמצא בהליכי הכרזה מתקדמים, יש לפעול עפ"י חוק העתיקות.

18. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע.

מס' קומות	גובה	מס' יחד' למגרש	שטח הבניה (במ"ר).				קוי הבנין			מספר מגרש וגודל מגרש	ייטוד הקרקע		
			מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קד.	צד.	אח.				
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
2 מעל מפלס כניסה, 1 מתחת מפלס כניסה.	9.5	2 בשני מבנים נפרדים + שני מבנים לחדרי אירוח.	30 ליח'	30 ליח'	30 ליח'	220 ליח'	5	5	5	1, 65-4	מגורים א' (חלקה א' בנחלה).		
			--	--	--	60			ראה 4*	85,86			
			סה"כ שטח עיקרי למבני המגורים: 350 מ"ר בכל המפלסים. בנוסף 60 מ"ר עבור חדרי אירוח, שטח יחידת אירוח לא יקטן מ 20 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. המהווים חלק משימושי הפלח המותרים עפ"י תמ"מ/7/3. סה"כ שטח שרות למבני המגורים: 100 מ"ר. (לכל יחידה יותרו עד 60 מ"ר שטחי שרות). בנוסף יותרו שטחי שרות עבור בריכת שחיה עד 300 מ"ר.				קו בנין למבני עזר.			5	0	2	עפ"י מצב קיים.



מגורים א'2	90-96	5	5	5	220	30	30	1	9.5	-
					תכסית קרקע מכסימלית: 40% משטח המגרש.					
מגורים א'3	101- 170	5	5	5	220	30	30	1	9.5	-
					תכסית קרקע מכסימלית: 40% משטח המגרש.					
מבני ציבור	200	5	5	5	2000	300	300	3	10.0	מעל מפלס כניסה.
					תכסית קרקע מכסימלית: 40%					
מבני ציבור	201- 205	5	5	5	40%	10%	10%	2	10.0	מעל מפלס כניסה.
					תכסית קרקע מכסימלית: 40%					
ש.צ.פ	206- 216	5	5	5	תותר בניית מתקנים הנדסיים עד שטח של 10% משטח המגרש (כולל צוברי גז). תותר בניית משטחי חניה ציבוריים. תרשם זיקת הנאה לציבור למעבר למגרשי מגורים: .18,101,102,145-148,168			1	4.5	
					עפ"י תכנית בינוי.					

\* הערות לטבלה:

1. בריכת שחיה פתוחה ו/או מקורה, (כולל חדר מכונות), תחשב כשטח שרות ושטחה יהיה כרשום בטבלה. סה"כ השטח המקורה לא יעלה על 300 מ"ר.
2. מרווח בין שני בנינים באותו מגרש במגורים או', יהיה 0 או מינימום 5 מ'.
3. במגורים או', לא תהיה הגבלה של מרחק בין הכביש לקו האחורי של הבנין, בתנאי שהבנין יבנה עפ"י הוראות הטבלה דלעיל.
- 4\* מגרשים שבחזיתם שטח פרטי פתוח או שטח ציבורי פתוח, קו הבנין הקדמי יהיה 3 מ' מגבול השטח הפרטי הפתוח.
5. אין לדאות בהוראות תכנית זו ו/או בסימון המבנים בתשריט, אישור לחריגות בניה קיימות.
6. יחידות האירוח יבנו בהתאם לתנאים המחייבים ליחידות אירוח של משרד התיירות.



פרוגרמת מוסדות ציבור לתכנית בר/ 1/138 מושב בית חילקיה.

- א. מספר יחידות דיור קיים 65, + מוצע 70, סה"כ : 135.  
ב. גודל משפחה ממוצעת (אוכלוסייה דתית): 5.  
ג. סה"כ תושבים:  $5 * 135 = 675$ .  
ד. גודל שנתון (3%),  $675 * 3\% = 20$  ילדים.

מבנה מוצע	מספר המשתמשים	שטח נדרש בדונם.
מעון יום 3-0.	60	1.5
גן ילדים 6-4.	40	1.0 בנוסף לגן הקיים במושב
בי"ס יסודי	20 בשנתון.	שימוש בבתי הספר הקיימים במועצה.
בי"ס תיכון	20 בשנתון.	לימודים במסודות איזוריים.
בית כנסת.	136	0.5 בנוסף לקיים במושב.
סה"כ		