

22.11.04

4-13835

גב' ד"ר וניתן להגיש/אשר
 החלטת הועדה במסגרת/שטח זיווים... 21:18
 א. י. ג. א. ש.
 22.11.04
 תאריך
 אד' מת' 138/3
 מתכנן מחוז המרכז

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 9-11-2004
 נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שינוי מתאר : בר/138/3.
 המהווה שינוי לתכנית מש"מ 52/ (בר).
 ולתכניות בר/138, בר/1/138, בר/2/138.

"מושב בית חלקיה - הרחבת שטח למבני ציבור."

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' בר/138/3
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.10.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מקום : מועצה אזורית נחל-שורק , מושב בית חלקיה.
שטח התכנית : 10.579 ד' .
היזום : וועד מושב בית חלקיה, טל : 08-8591153.
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
המתכנן: אדר' אבי חינקיס 09-7414391, ההגנה 6 רעננה.
תאריך : מאי 2003.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש : 4729.
חלק מחלקה : 5.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא:
תכנית שינוי מתאר: בר/138/3. המהווה שינוי לתכניות : מש"מ 52/ (בר). ולתכניות בר/138,
בר/138/1, בר/138/2.
" מושב בית חלקיה הרחבת שטח למבני ציבור",

2. מסמכי התכנית:

א. תשריט בק.מ.: 1:500. 1:1000.
ב. תקנון הכולל 7 דפי הוראות.

3. יחס לתכניות אחרות:

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

4. מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למבני ציבור.
ב. קביעת זכויות והוראות בניה למבני ציבור.
ג. קביעת זכות מעבר למגרש 210.
ד. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשטח פרטי פתוח.

5. תכליות ושימושים:

- א. שטח למבני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום): ישמש להקמת מבני ציבור (ישיבה) ודירה לאב הבית או ראש הישיבה.
- ב. זכות מעבר (מסומן בתשריט ברשת של קוים שחורים על רקע חום): ישמש מעבר למגרש 210, לא תתאפשר בו כל בניה.
- ג. שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת ירוק כהה), ישמש כהפרדה בין אזור הבניה לרצועת הנחל.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
- ב. אישור תשריטי חלוקה על ידי הועדה המקומית.
- ג. אישור תכנית ביוב וניקוז עפ"י החוק.
- ד. עריכת בדיקה אקוסטית של רמת הרעש הצפויה כתוצאה מהרחבתו של כביש מספר 3, על סמך בדיקה זו תכלול התכנית להיתר בניה אמצעים (כגון קיר או סוללה) להפחתת הרעש עד לערך של 59 db(A) בחזית המבנה.

הערה: לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תוכנית הביוב והניקוז.

7. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. הפקעות:

- א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

9. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע:

מס' קומות מכס.	גובה מכס. במ'.	גודל מגרש מינ.	שטח הבניה				קוי הבנין			מספר הקרקע מגרש	ייעוד
			מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	א.ח.	צ.ד.	ק.ד.				
3 מעל מפלס כניסה + קומת מרתף.	12	2 ד'.	5%	5%	10%	40%	5	3 *	5	210	מבני ציבור
			סה"כ שטח עיקרי: 45%								
			סה"כ שטח שרות: 15%								
			תכסית קרקע מכסימלית: 40%								
			תאסר כל בניה למעט מתקני ספורט ונופש .						211	שטח פרטי פתוח	

10. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל

רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח -1978.

ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה,

חפירות בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם, על פי תנאי רשות

העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר

שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות

שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה,

זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פרוש הדבר ביטול העתיקות לגביהן

אלא הסכמה עקרונית בלבד.

11. הוראות סביבתיות בכל הנוגע להגבלות אקוסטיות.

11.A : הוראות כלליות לשלב היתרי בניה:

- החללים הרגישים לרעש יופנו לכיוון שאינו פונה לנתיב הטיסה, מאידך החללים הרגישים פחות יופנו לכיוון הטיסה.
- מומלץ להקטין את גודל הפתחים החיצוניים בחללים הרגישים ככל האפשר.
- קירות אקוסטיים למעט הפתחים הקבועים בהם, ייבנו בצורה אטומה לחלוטין, כל המישקים יאטמו בחומר אטימה אלסטי.
- במקומות בהם חוזרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- ככל שהתכנון מאפשר, יש להפנות את גמלון הבית ו/או החדרים הבלתי רגישים לכיוון ציר הטיסה, בזווית של 135 מעלות מציר הטיסה.
- קירות חיצוניים אחרים מאלה המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 30 db לפחות.
- קיר בלוקים בעובי 20 ס"מ (בעל מסה של לפחות 240 ק"ג למ"ר), עם טיח משני הצדדים עונה על דרישה זו.
- קירות קלים כפולים, מעץ או גבס, יהיו בעלי עובי של 10 ס"מ לפחות ויצופו מבחוץ בטיח או באריחים מאבן. העלה הפנימי של הקירות הכפולים יהיה מלוח גבס בעל עובי מינימלי של 12 מ"מ.
- העלה החיצוני והעלה הפנימי בכל שטח הקיר בין הניצבים. חומר הבידוד יהיה צמר זכוכית או צמר סלעים.
- חלונות אחרים מאלו המתוארים להלן יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של 29 db לפחות.
- עובי הזכוכית - 5 מ"מ לפחות.

- כל החלונות הנפתחים יהיו חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ, אין להשתמש במרק לאיטום במרווח בין הזוגית ומסגרת החלון אלא בניאופרן או חומר שווה ערך.
- זיגוג או חלונות שאינם נפתחים יהיו אטומים לדליפות אויר ע"י חומר איטום שאינו מתקשה או גומי אלסטומרי רך.
- משקוף החלון יותקן בקיר החיצוני בצורה אטומה לדליפות עם חומר איטום שאינו מתקשה. האיטום יעשה משני צדדי המשקוף.
- כל הדלתות החיצוניות תהיינה בעלות אינדקס בידוד לרעש של 29 db לפחות.
- כל הדלתות החיצוניות בעלות הצירים תהיינה בעובי 45 מ"מ לפחות, הדלתות תהיינה עשויות מעץ מלא או מלוחות מתכת כפולים כאשר הרווח בין הלוחות ימולא בחומר בידוד, איטום הדלת למשקוף יבוצע בעזרת רצועות גומי רך מסביב לכל דלת.
- קיבוע הזוגית בדלתות יבטיח אטימות מלאה באמצעות חומר איטום או חומר אלסטומרי רך.
- משקופי הדלתות יאטמו לקיר החיצוני כמפורט בסעיף החלונות.
- דלתות הזזה חיצוניות כאשר הן סגורות, תיאטמנה למשקוף באטמים שיבטיחו שלא תהייה דליפת אויר, הזיגוג בדלתות ההזזה יהיה בעל עובי של 5 מ"מ לפחות.
- מבנה הגג אם הוא אחר מזה המתואר להלן, יהיה בעל בידוד כולל לרעש של 40 db לפחות.
- הגג יבנה מבטון במשקל מינימלי של 270 ק"ג למ"ר.
- חלון או צוהר בגג יהיה בעל אינדקס בידוד לרעש של 29 db לפחות.
- פתחי אורור לעליית הגג יהיו במספר ובגודל מינימליים.
- במקרה שמאורר (ונטה) מותקן לאורור עליית גג, תותקנה על פתחי היניקה והפליטה של המאורר תעלות פח בעובי 1 מ"מ לפחות, מצופות בצדן הפנימי בבידוד אקוסטי (DUCTLINER) בעובי של לפחות 25 מ"מ. אורך התעלות יהיה 1.5 מ' לפחות.
- ותכלולנה לפחות פניה אחת של 90 מעלות. כשהפתח החיצוני יופנה כלפי מטה.

