

4016828

משרד הפנים  
מחוז מרכז

- 1. 11. 2007

נ ת ק ב ל

חוק מס' 1

מחוז המרכז - נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי - "שורקות"

מועצה אזורית גן-רווה

מושב בית-חנן

תכנית שינוי מתאר מס' בר/152/7

הרחבת בית-חנן

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

7/10/07

הוצעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 17/7/07 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי לתכניות מתאר מס' בר/152, בר/152/1

יוזמי התכנית: בית-חנן, מושב עובדים להתיישבות

חקלאית שיתופית בע"מ.

ד.נ. עמק שורק, 66868

טל' 03-9663310, פקס' 03-9672593

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.

דרך מנחם בגין 125, תל-אביב.

טל' 03-7632222, פקס' 03-7632132

עורכי התכנית: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים

רח' זרובבל 5, חיפה 34671.

טל' 04-8348705, פקס' 04-8343873

תאריך: פברואר 1998.

תאריך עדכון: יולי 2007

מחוז המרכז  
נפת רחובות

מרחב תכנון מקומי - "שורקות"  
מועצה אזורית גן-רווה  
מושב בית-חנן

תכנית שינוי מתאר מס' בר/152/7

שינוי לתכניות מתאר מס' בר/152, בר/152/1

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' בר/152/7".

2. תחום התכנית:

| גוש  | חלקות    | חלק מחלקות                                                     |
|------|----------|----------------------------------------------------------------|
| 3739 | 124, 117 | 110, 111, 113, 114 ג', 115, 121, 122, 156, 231 ✓               |
| 3740 |          | 14 ✓                                                           |
| 3742 |          | 6, 3, 25, 60, 61, 63, 64, 71, 69, 77, 78, 79, 93, 95, 96, 99 ✓ |

בשטח המותחם בקו בצבע כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

3. מיקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במושב בית-חנן, בתחום המועצה האזורית גן-רווה.

4. שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 92.465 דונם.

5. יוזמי התכנית:

בית-חנן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ.  
ד.נ. עמק שורק, 66868

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. המתכנן:

א.ג. איון - אדריכלים ובוני ערים  
רח' זרובבל 5, חיפה. טל' 04-8348705, פקס' 04-8343873.

8. מסמכי התכנית:

- 6 דפי הוראות בכתב.
- גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250, תרשים אזור בקני"מ 1:50,000,
- תרשים סביבה בקני"מ 1:10,000 ותשריט מילואה בקני"מ 1:500 לחלקות מס' 70 ו-3 בגוש 3742.
- נספח ביוב מנחה בלבד.

כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

## 9. יחס לתכנית המתאר:

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר בית-חן מס' בר/152 ותכנית מס' בר/152, במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

## 10. מטרות התכנית:

- שינוי ייעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א', לדרכים ולשטח פרטי פתוח.
- שינוי ייעוד משטח מגורים בנחלות ומשטח חקלאי לדרכים.
- קביעת הוראות בנייה בשטחים המיועדים לאזור מגורים א' ולש.פ.פ.

## 11. תכליות:

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

## 12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

| ייעוד האזור    | הצבע בתשריט                   | שטח מוצע בתכנית (מ"ר) | מספר יח"ד במגרש | גודל מגרש מינימלי | שטח תכנית הקרקע (כולל שטחי שרות) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------|
| אזור מגורים א' | כתום                          | 58,115                | 1               | 450 מ"ר           | 30% משטח המגרש                   |
| שטח פרטי פתוח  | ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה. | 4,180                 | -               | כמסומן בתשריט     | 30% משטח המגרש                   |
| דרכים מאושרת   | חום                           | 3,055                 | -               | כמסומן בתשריט     | -                                |
| דרכים מוצעות   | אדום                          | 26,545                | -               | כמסומן בתשריט     | -                                |
| אזור חקלאי     | פסים ירוקים באלכסון           | 570                   | -               | כמסומן בתשריט     | -                                |
| סה"כ שטח       |                               | 92,465 מ"ר            |                 |                   |                                  |

| זכויות בנייה |        |        |                                        |                                                                                  |                                    |                                   |                                                           |                                 |                          | ייעוד<br>האזור |
|--------------|--------|--------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|----------------|
| קווי בניין   |        |        | גובה<br>מבנים<br>מירבי<br>(מגובה +0.0) | מספר<br>קומות<br>מירבי                                                           | סה"כ<br>שטח<br>בנייה<br>מירבי      | שטח בנייה<br>מתחת למפלס<br>הכניסה |                                                           | שטח בנייה<br>מעל מפלס<br>הכניסה |                          |                |
|              |        |        |                                        |                                                                                  |                                    | עיקרי                             | שרות                                                      | עיקרי                           | שרות                     |                |
| אחורי        | צדדי   | קדמי   | 9.0 מ'                                 | 2 קומות ועוד<br>עליית-גג מעל<br>מפלס כניסה.<br>קומה אחת<br>מתחת למפלס<br>הכניסה. | 220 מ"ר<br>עיקרי + 50<br>מ"ר שרות. | עד 50 מ"ר.                        | -                                                         | עד 50<br>מ"ר.                   | 220 מ"ר                  | מגורים<br>א'   |
| 5.0 מ'       | 3.0 מ' | 5.0 מ' | 4.5 מ'                                 | קומה אחת<br>מעל מפלס<br>הכניסה +<br>קומה אחת<br>מתחת למפלס<br>כניסה.             | 30% משטח<br>המגרש                  |                                   | עד 30%<br>משטח<br>המגרש<br>ע"י שטח<br>מעל מפלס<br>הכניסה. |                                 | עד 30%<br>משטח<br>המגרש. |                |

### הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

1. באזור מגורים א' קווי הבניין לסככה למכונת: צדדי - "0", קדמי ואחורי - 1.5 מ' או "0" לפי דרישת הועדה.
2. באזור מגורים א' תותר עליית גג בשטח של עד 35 מ"ר + מרפסת נן על הגג. רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. חלל גג משופע בעלית גג שגובהו נטו עולה על 1.8 מ', יחשב במניין שטחי הבנייה המותרים.
3. בשטח פרטי פתוח לא תותר כל בנייה, למעט מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, מתקני ביוב ומים, מתקני נופש ומשחק וזאת תוך התחשבות בצורך לדרכי גישה דרך השפייפ לשטחים חקלאיים גובלים.
4. גובה +0.0 של המבנים ייקבע בהתאם לתוכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

### 13. שירותים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י הלחול ותעלות פתוחות לצדי דרכים, שבילים ושטחים פרטיים פתוחים, ו/או צינורות תת-קרקעיים, לשביעות רצון רשות הניקוז.
- ב. ביוב: כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בנייה ללא תכנית ביוב מאושרת על פי חוק הביוב וללא אישור משרד הבריאות לתחילת ביצוע מערכת הביוב, כולל פתרון קצה. לא יינתנו טופסי 4 לחיבור חשמל ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב.
- ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.
- ד. הפרעה: אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
- ה. חשמל: לפי הנחיות חברת החשמל.

### 14. הפקעה ורישום:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

### 15. היטל השבחה:

על תכנית זו חל היטל השבחה. היטל השבחה ישולם כחוק.

### 16. תשריט חלוקה:

לא יוצאו היתרי בנייה ללא אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

### 17. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/הפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא בהסכמה עקרונית בלבד.

**18. מבנים להריסה:**

מבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו תוך שנתיים ממועד אישור תוכנית זו.

**19. תכנית בינוי:**

היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח מנחה לאותו שטח שתוגש לאישור מהנדס התעדה המקומית. תכנית הבינוי הנ"ל תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

**21. נטיעות:**

באחריות יזמי התכנית לנטוע על גבול חלקה 92 בגוש 3742, בקטע הגובל במגרשי המגורים המוצעים שורת ברושים צפופה - וזאת על מנת ליצור חץ פיסה בין החלקות.

אין לנו התנגדות עקרונית לתיכונת, בתנאי שזו תהיה מהאמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תיכונתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה במימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח וזכרים עמנו

## 21. חתימות

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל</b></p> <p><b>דוד אמרדי</b></p> <p><b>אדריכל המכון</b></p> <p>הסכם מתאים כפי שמוצג בזה רישום נעשה או ייעשה על כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין, למעו הקר כפי שמוצג בזה רישום נעשה או ייעשה על ידינו רק כפי בנין הדין וההסכם. אין בחתימתנו על התכנית הכרה או אישור בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטל כל ההסכם מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בנכס, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו ביחס הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התוכנית ניתנת אך ורק מניכודת מבט תכנונית, יהיה הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה. מינהל מקרקעי ישראל<br/>מחוז המרכז</p> <p>21-10-2007</p> | <p><b>הועדה המקומית לתכנון ובניה "שורקות"</b></p>                                                                                                                 |
| <p><b>המתכנן: א.ג. איזן אדריכלים</b></p> <p>אילן איזן-אדריכל ובוני ערים<br/>רשיון מס' 33422<br/>רח' ורובל 5, חיפה 34671<br/>טל. 04-8348705 פקס 04-8343873</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>יוזם התכנית: בית-חנן, מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית</b></p> <p><b>בית-חנן</b><br/>מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ<br/>ח.פ. 57-000248-5</p> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p><b>המועצה האזורית: גן רווה</b></p>                                                                                                                             |
| <p><b>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</b></p>                                                                                                                         |