

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 16.09.2010
 נתקבל
 תיק מס': _____

מרחב תכנון מקומי "שורקות".

תכנית שינוי מתאר: בר/5/138.
 המהווה שינוי לתכניות מפורטות: בר/138, בר/1/138, בר/2/138.

איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.

"מושב בית חלקיה-חלוקת מגרשים למגורים."

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
~~5/138~~ אישור תכנית מס' ~~5/138~~
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 מתאריך 23.6.10
 יו"ר הועדה המחוזית

מקום : מועצה אזורית נחל-שורק- מושב בית חלקיה.
שטח התכנית : 3298.365 ד'. שטח התכנית של המגרשים לחלוקה שמספרם: 91,92- 3.112- ד'.
היזם : וועד מושב בית חלקיה. ד.ג. עמק שורק טל: 08-8591153.
בעל הקרקע : מדינת ישראל.
המתכנן : אדר' אבי חינוקיס 09-7414391 ההגנה 6 רעננה.
תאריך : יוני 2003. עדכון : אפריל 2007.

בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט הבא :

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

בתכנית המגרשים לחלוקה כלולים השטחים לפי הפרוט הבא:

גוש	4726
חלקות בשלמות	26,27 - שהם מגרשים 91,92 עפ"י תב"ע בר/138/2.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: " מושב בית חלקיה חלוקת מגרשים למגורים", ומספרה יהיה: בר/5/138.

2. מסמכי התכנית:

- א. תשריט בק.מ.: 1:500 .
- ב. תקנון הכולל 6 דפי הוראות .

3. יחס לתכניות אחרות:

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

4 מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א2 (בעלי מקצוע) לאזור מגורים א3 (בתי מגורים חד-משפחתיים).
- ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים א2 (בעלי מקצוע) לשטח ציבורי פתוח.
- ג. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה במגרשים החדשים.

5. תכליות ושימושים:

- א. מגורים א3 - ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים, ובמגרש 5 גם אפשרות לדו-משפחתי.
 ב. שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון ונטיעות, יותר מעבר להולכי רגל דרך מגרש זה למגרש 5.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריטי חלוקה על ידי הועדה המקומית עפ"י החוק.
 ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח הכוללת: גבהים, תשתיות, חניות, גדרות, ע"י הועדה המקומית.
 ג. תכנית הביוב תאושר עפ"י החוק ותהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
 ד. לא יוצא טופס 4 ללא ביצוע בפועל של תוכנית הביוב.

7. היטל השבחה:

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. הפקעות:

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

9. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע.

מס' קומות מכס'	גובה מכס' במ'	גודל מגרש מינימלי	שטח הבניה במ"ר.				קוי הבנין			מספר מגרש	ייעוד הקרקע מבני ציבור
			מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קד.	צד	אח.		
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2 מעל מפלס כניסה, + קומת מרתף.	9.0	450 מ"ר.	30	30	30	220	כמסומן בתשריט.			1-4	מגורים א3.
			סה"כ שטח עיקרי: 250 מ"ר								
			סה"כ שטח שירות 60 מ"ר.								
			תכסית קרקע מכסימלית: 40%								
--	--	750	תותר הקמת שתי יחידות דיור כאשר המרחק ביניהן או 0 או 5 מ' . זכויות הבניה לכל יחידה כמו במגרשים 1-4				עפ"י התשריט			5	

הערה לטבלה: הבנין הקיים במגרש 1 לא יחשב כחורג מקוי בנין, במידה ויבנה במקומו בית אחר הוא יחוייב בקוי הבנין המוצעים בתשריט.

10. הוראות סביבתיות בכל הנוגע להגבלות אקוסטיות.

10א. : הוראות כלליות לשלב היתרי בניה:

- 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 חודרת צנרת או תעלה או מערכת כבלים דרך הקיר החיצוני, הרווח שבין הצנרת, התעלה או הכבל לבין הקיר יאטם בחומר אטימה אלסטי.
- 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 הזגוגית 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 אוויר, 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.

11. חניה:

- החניה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה,
- החניה בתחום המגרש.

12. מזעור מי נגר:

בתחום מגרשי הבניה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות מירבית של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרשים, השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי נגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

13. חתימות:

בית חלקיה
 מושב עובדים כלרי קהילתי
 אגודה שיתופית מ"מ

א. בעל הקרקע: מדינת ישראל

אבי חניקים
 אביאל

ב. היזם: מושב בית חלקיה

אבי חניקים
 אביאל

ג. המתכנן: אדריכל אבי חניקים טל: 09-7414391

ג.א. נחל-שורק
 08-08-2010
 מאושר ע"י ח"ה סגור

7
 אדריכל אבי חניקים
 ד"ר אמוגדי
 אדריכל חנוכה

ביח/90-92/10