

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חש"ה - 1965
 מחוז _____
 מרחב תכנון מקומי _____
 תכנית _____
 הרעדה המחוזית בשינויה _____
 מיום _____
 לחתימת הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון _____
 יושב ראש הועדה _____

שירות קרקעות
 תכנית מפורטת/מס' _____
 בשינוי מס' _____
 מיום _____
 חתום _____
 חתום _____
 חתום _____

מרחב תכנון מקומי - טורקות
 תכנית בנין ערים מפורטת מס' 1/77
 בני עייש

מחוז : המרכז.

נפה : רחובות.

מקום : בני עייש.

גושים : 2250, 2251, 2240, 2242, 2244, 2249

חלקות : ר"מ פדול

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

המוכנן: א.א. מהללאל מסד לאדריכלות והנדסה.

היוזם : המועצה האזורית חבל יבנה.

(2) גבולות התכנית: כפי שמסומן בתכנים בקו כחול.

(3) תחולת התכנית: (א) תכנית זו תחול על כל שטח המועצה המקומית בני עייש בגבולות הסיפוט של המועצה האזורית חבל יבנה הכלולה במרחב תכנון מקומי "טורקות".

(ב) בכל מקרה של אי התאמה בין הקו הכחול ובין גבולות המועצה האזורית חבל יבנה ואז תחום הועד המקומי בני עייש תחול תכנית זו על שטח הועד המקומי - המועצה האזורית חבל יבנה כולה.

(ג) עם גבולות המועצה האזורית בהתאם להכרזת שר הפנים כוללים שטח שאיננו מותחם בקו הכחול, יעודו של השטח יקבע בהתאם להליכים הקבועים בחוק.

(4) מטרות התכנית: (א) לאפשר הגדלת הישוב ל-700 מספחות לפי 5.6 3920 נפט.

(ב) לאפשר אחוד והלוקה חלקות מהדס.

(ג) לאפשר הקצאת שטחים לבניה מגורים, לבניגני ציבור, שטחים פתוחים,

דרכים ודרכות והרחבת דרכים קיימות ועוד.

(ד) לאפשר בנייה יחידת דיור נוספת בטגרשים בהם קיימת יחידת דיור אחת

בהתאם לפירוש.

(ה) הגדלת אזור מלאכה ותעשייה קלה.

(ו) רשום שטחים ציבוריים ואפשרויות רישום כחוק.

(ז) להסדיר בעיות ניקוז וועול.

(ח) להסדיר בעיות תחבורה ובטיחות בדרכים.

(ט) להגדיל וליעד שטחים לבניית מוסדות חינוך ובריאות.

לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות שנזתנה למונח זה בחוק התכנון והבניה חש"ה 1965 וההקנות על פיו שהן בחוק וכן בחיקונים לחוק ולתקנות שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.

(5) פרשנות:

- (6) הגדרת מונחים: למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה לצידם:
- (א) מגרש: שטח מתוכנן בגבולות התשרים שבדלו המינימלי נקבע בתכנית.
 - (ב) גובה בנין: אורך הקו האנכי שבין מפלס הקרקע הגבוה ביותר הגובל בבנין ועד המפלס העליון של תקרת הגג.
 - (ג) מתקנים הנדסיים: קו חשמל, טלפון, מים, ביוב, תיעול, נקוד, רדיו, טלוויזיה וכל היוצא באלה.
 - (ד) תכנית בנוי: תשרים המתאר את הפרטים הבאים: מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה על הקע טופוגרפית מצבית שבה יצויין יעודו של כל מבנה וכן דרכי הגישה, שבילים, מדרכות, כבישים חנויות וכו'.
 - מידות ומרווחים של המבנים והמתקנים המוצעים וכן שלבי הבצוע.
 - (ה) מגרש דו משפחתי: שטח מתוכנן בגבולות המחולק בין שתי יחידות דיור חלוקת משנה שבו מותרת הבניה בקיר משותף לשתי היחידות.

- (7) בריאות: התכנית תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות או בא כוחו.
- (8) נקוד: הניקוז יבוצע בהאום עם רשות הניקוז.
- (9) הפקעה ורישום: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי חוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 סעיף 188, יופקעו וירשמו בהתאם לחוק.

(10) יחידות דיור במגרש באזור מגורים א'.

- (א) באזור מגורים א' המסומן בתשרים בצבע כתום בהיר, במגרש אשר גודלו המינימלי 700מ² והמוגדר במגרש דו משפחתי תורשה בניה של 2 יחידות דיור לפי רשימת מגרשים מצורפת בעמוד 6.
- (ב) במגרשים המיועדים למגורים דו משפחתיים אשר גודלם 1000מ² או יותר תורשה מבנה שני עם 2 יחידות דיור נוספות דו משפחתיים - סה"כ 4 יח' דיור למגרש לפי רשימת מגרשים מצורפת בעמוד 6.
- (ג) במגרשים אשר גודלם 500מ² ועד 700מ² תורשה בניה יחידת דיור אחת בלבד, לפי רשימת מגרשים מצורפת בעמוד 6.

(11) יחידות דיור באזור מגורים ב'.

- (א) באזור מגורים ב' המסומן בתשרים בצבע כחול תורשה בניה 12 יחידות דיור על 1000מ² נסו, ומספר יחידות נוספות ביחס לגודל המגרש.

(12) אחוזי בניה

באזור מגורים א': תורשה בניה בקומה אחת 30% משטח המגרש נטו או 25% בקומה בשתי קומות ולא יותר מ-50% בכל הקומות ביחד.

(13) אחוזי בניה באזור

מגורים ב':

באזור מגורים ב' תורשה בניה 30% משטח המגרש בכל קומה. ולא יותר מ-120% בכל הקומות מקלטים חדרי אשפה חדרי גז, ומחסנים באותו מבנה לא יכללו באחוזי הבניה ובנייתם תהיה מותנית באשור הועדה המקומית לתכנון ובניה לפי צרכי הבנין על פי שיקולה והחלטתה.

(14) מספר הקומות באזור

מגורים א':

באזור מגורים א' עד שתי קומות על הקרקע או קומה אחת על עמודים אשר גובהם 2.20 מ' מפני הקרקע הגבוה ביותר ליד הבנין.

(15) מספר הקומות באזור

מגורים ב':

עד ארבע קומות על עמודים בתנאי שגובה העמודים אינו עולה על 2.20 מ'.

(16) אחוזי בניה בשטח

מסחרי ובניני

ציבור.

בשטח מסחרי ושטח לבניני ציבור תורשה בניה 50% בקומות הקרקע 35% בקומה שניה ולא יותר מ-85% בשתי הקומות ביחד.

(17) קווי בנין:

(א) קידמי בהתאם לרשום בתכנית.

(ב) צדדי: במגורים א' 3.00 מ'.

במגורים ב' מסחרי, ובניני ציבור מינימום 4.00 מטר.

(ג) אחורי: במגורים א' 5.00 מטר.

במגורים ב' מסחרי, ובניני ציבור 6.00 מטר.

(ד) בדו משפחתי: כרוח מינימלי בין בליטות של שתי יחידות דיור 5.00 מטר.

(ה) במקלטים ובניני ציבור: על אף האמור בסעיפים 14-17 דלעיל תהיה

רשאית הועדה המקומית במקרים יוצאים מן הכלל כאשר המגרש ואו סובת הציבור מחייב זאת להרשות בניה בחריגה מאחוזי הבניה וקווי הבנין המותרים בהתאם לחוק.

(18) שטחי ציבורי

פתוח:

המסומנים בתשריט בצבע ירוק ישמשו כגנים ציבוריים, חורשות ומגרשי משחקים לילדים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית מקלטים, מתקני ספורט, בריכת שחיה והשרותים הקשורים בכך, וכן מתקנים הנדסיים כמפורט בהגדרות.

(19) שטחים פתוחים פרטיים:

לא תורשה בניה פרט לג ידור השטח ונסיעת עצים ואו צמחים. קוי הבנין המסומנים בתשרים ובחקנון סעיף 17 פסקות א - ד לא ימדדו מקו התחלת השטח הפתוח הפרטי. השטח הפתוח פרטי יהיה חלק מבו הבנין ומלבד שלא תוקם עליו שום בניה.

היוזמים מתחייבים להתחיל בבצוע התכנית תוך שנה מיום אשורה או במועד מוקדם יופר.

(20) שלבי בצוע:

(21) אזור לתכנון מיוחד:

השטחים המסומנים בתשרים בפסים צבועים בצבע אפור מיועדים לבניני ציבוב, מסחר, תרבות ובריאות. הקמת מבנים בהם יורשו רק לאחר הכנה תכנית בנוי של השטח. גובה המבנים ואחוזי הבניה לא יחרגו מהרשום בסעיף 16.

בתחום תכנית בר/63 המסומן כחקלאי, מיוחד לאזור תעשיה קלה כפוף לאשור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.

(22) אזור תעשיה קלה:

מגרש מס' 550 תורשה בו בניה רק לאחר אשור תכנית בנין ערים כפורטת חדשה. (22/א) אזור תעשיה קלה:

(23) דרכים:

השטחים המסומנים בתשרים בצבע אדום הן דרכים חדשות. השטחים המסומנים בצבע חום הן דרכים קיימות. תורשה בהם סלילת מנסעה, מדרכות מתקנים הנדסיים שלוש תחבורה וסככות המתנה לאוטובוס או אסוף חיילים, וכן תורשה בהם נסיעת עצים בתחום המדרכות.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש לפי ראות עיניה פרטים על סלילת הכבישים חתכים לאורך ולרוחב. פתיחת התואי על הדרך ובצוע עבודות ראשוניות לא יהיה כפוף לקבלת רשיון מאת הועדה בתנאי כי התואי יהיה תואם את ההסדרים הטאושר.

רוחבם וקוי הבנין של הדרכים יהיו כמסומן בתשרים.

(24) גישה למגרשים:

(25) זכות מעבר:

לכל מגרש תהיה דרך גישה.

על אף האמור בסעיף 24 דלעיל רשאית הועדה המקומית לאשר זכות מעבר (זיקת הנאה - כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969) על מגרש הגובל בדרך לסובת מגרש אחד בלבד שאיננו גובל בדרך על פי הוראות סעיף 126 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נסמך לסעיף 10

רשימת המגרשים וסיווגם לפי מס' יחידות דיור במגרש באזור מגורים א'

(א) רשימת המגרשים אשר גודלם המינימלי הינו 700 מ² והם מוגדרים כמגרשים דו - משפחתי ובהם תורשה בניה של 2 יחידות דיור

✓ 160 - 233

✓ 266 - 273

מגרש מס' 274 הינו ליחידת דיור אחת בלבד.

(ב) רשימת המגרשים המיועדים למגורים דו - משפחתיים אשר גודלם 1000 מ² או יותר ובהם יורשה מבנה שני עם 2 יחידות דיור נוספות דו משפחיות

✓ 95 - 154

(ג) רשימת המגרשים אשר גודלם מ- 500 מ² ועד 700 מ² ובהם תורשה בנית יחידת דיור אחת בלבד :

✓ 245 - 259

✓ 285 - 292

✓ 294 - 308

✓ 275

✓ 310

✓ א' 310

תכנית מפורטת - בני עייש

פרוט גושים וחלקות

גושים : 2250 , 2251 בשלכות
 חלקות 4 חלקה 19 בגוש 2242
 חלקות 18,17 בגוש 2244
 חלקות 35,4,3 בגוש 2238
 חלקה 1 בגוש 2240
 חלקות 10,5 בגוש 2249

בנייני עזר באזור מגורים א'

שטח בניה מכסימלי - 15 מ"ר לכל דירה. גובה המבנה מקסימום 3.0 מ'.
 מרחק לבית מגורים - 5.0 מ' מינימום או כמודד לפי אשור הועדה המקומית.

קו בנין : הזיתי - 15.0 מ'
 לבנייני צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
 העזר אחורי - 4.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.
 סככה למכוניות : שטח מכסימלי - 15.0 מ"ר.

קו בנין לסככה : הזיתי - 1.5 מ' או 0 מ' לפי אשור הועדה המקומית.
 למכוניות צדדי - 3.0 מ' או 0 מ' בהסכמת השכן.

חוק התכנון והבניה - 1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה	
ש ו ר ק ו ת	
תכנית מפורטת/מס' 141/מ	בישיבה מס' 42
מיום 24.5.78	הוחלט
מזכיר	

נבדק וניתן לסמך/לאסר
 30.8.78
 מחנך תכנון