

1.12.99

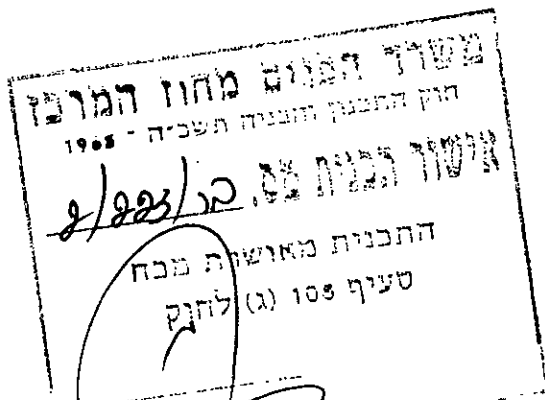
4-11243

6

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

תכנית שינוי מתאר מס. בר / 223 / 2
שינוי לתכנית מס. בר/223
איחוד וחלוקה בהסכמה



כללי .1

- 1.1 מקום : מושב בן זכאי.
- 1.2 מוא"ז : חבל יבנה.
- 1.3 נפה : רחובות.
- 1.4 שם התכנית : תכנית שינוי מתאר מס. בר/223/2
- 1.5 גושים וחלקות : 3541 חלקי חלקות : 13 ; 16 ; 17
- 1.6 יוזם התכנית : מושב בן זכאי
- 1.7 מגיש התכנית : מושב בן זכאי.
- 1.8 עורך התכנית : ע.ומ. גלעד אדריכלים בע"מ.
- 1.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 שטח התכנית : 8.10 דונם.
- 1.11 תאריך : אוגוסט 1998
עדכון : דצמבר 1998
- 1.12 מסמכי התכנית : תשריט בק.מ. 1:1250 ותקנון הכולל-6 עמחים.
- 1.13 גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.14 מטרת התכנית :
 - 1. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לאזור חקלאי משקי לצורך תיקון גבול.
 - 2. שינוי יעוד מאזור מגורים למשתכנים לשטח פרטי פתוח להקצאת שטח לפתרון ניקוז
 - 3. שינוי יעוד מאזור מגורים למשתכנים לדרכים
 - 4. ביטול דרך לשינוי יעודה לאזור מגורים למשתכנים.
 - 5. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

- 1.15 יחס התכנית לתכניות אחרות : התכנית מהווה שינוי לתכנית בר/223. על התכנית יחולו הוראות התכניות הקיימות התקפות. במידה ויש סתירה ביניהן תקבע תכנית זו.
- 1.16 הפקעה ורישום : כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו למטרת צרכי ציבור, יופקעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית חבל יבנה.
- 1.17 היטל השבחה : ייגבה עפ"י חוק התכנון והבניה.

2. יעוד שטחים, ותקנות הבניה:

2.1 אזור מגורים למשתכנים:

2.1.1 שימושים מותרים:

- א. מבנה מגורים
- ב. מתקנים הנדסיים

2.1.2 שטח עיקרי: מבנה מגורים

- א. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה דירה.
- ב. שטח המרתף לא יבלוט מגבולות קומת הכניסה של הבנין.
- ג. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

2.1.3 גובה בניה

גובה מכסימלי לא יעלה על 9.0 מ' בגג משופע. גג שטוח לא יעלה על 7.0 מ' מפלס +0.00 יקבע עפ"י תכנית הפיתוח.

2.2 שטח פרטי פתוח

שימושים מותרים

- א. מבני ומתקני ספורט.
- ב. מבנים ומתקנים הנדסיים: מקלטים.
- ג. דרכים וחניות.

תכנית בינוי ופיתוח:

- א. לא ינתן היתר בניה, אלא אם הועדה אישרה תכנית בינוי ותכנית פיתוח לשטח התכנית עפ"י תכנית זו.
 התכנית תקבע מיקום וגובה המבנים: וכניסות; גישות, שטחי חניה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, תאורה, שילוט, גינון ונטיעות. תוואי מערכות התשתית; מיקום קוי חשמל ותקשורת עיליים או תת-קרקעיים; ניקוז ותיעול.
 התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית ובה יקבע מפלס +0.00.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה ללא תכנית ביוב מאושרת עפ"י חוק הביוב וע"י משרד הבריאות והועדה המחוזית.
- ג. לא יחובר שום מבנה לרשת החשמל ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב המאושרת עפ"י חוק הביוב.

הוראות בנושא איכות הסביבה

4.1 שימושים מותרים

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

4.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

4.3.1 ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

4.3.2 שפכים

- א. באמצעות מערכת ביוב מרכזית, שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם למשרד לאיכות הסביבה.

ג. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.

פסולת 4.3.3

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
- ב. המתקנים לאגירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ג. איכלוס מבנה מגורים או מוסדות ציבור לא יאושר, אלא עד להסדרת פיתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדין.
- ד. פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.
- ה. בתחום התכנית יאוותר שטח להקמת מתקן שימשם כתחנת מעבר לריכוז פסולת בניה ושינועה לאתר מוסדר.
- לא יוצאו היתרים ללא הכנת אתר כזה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

רעש 4.3.4

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אוויר 4.3.5

תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

שימושים מותרים 5.

לא תותרנה פעילויות יצרניות עסקיות בתחום המגורים. כמו כן לא ינתנו שימושים חורגים במגרשים החדשים.

הוראות התכנית וזכויות הבניה

6.

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה:

טבלת סיכום זכויות בניה

תערוה	קנייני בנין בנ'י			תבנית קרקע מבטמולית	מספר קומות מפיסמולי	שטחי בניה מירבביים במ"ר						גודל מגרש מניימולי במ"ר	מבטמולי מסי' יח' למגרש	מספלי מגרשים	סה"כ מגרשים	יעוד קרקע
	קנייני בנין בנ'י	קדמני	צדלי אחורי			שטח כ"כ שטח בניה מותר	שטחי שדות	שטחי מפתלי	שטחי מפתלי הכניסה	שטחי מפתלי הכניסה	שטחי מפתלי הכניסה					
לשטח עקרי ושטחי שרות	5	4	5	40%	2 מעל מפלס הכניסה	280	60	60	100	220	490	1	56-67	12	מגורים למשתכנים	
להניח בלבד ובהסכמת חשן.	0	0	1.5		1 מעל מפלס הכניסה	0	0	0	0	0	0	0	203	2	שטח פריטי פתוח	
מתקני ספורטי, מתקנים הנדיסיים ומקלטים לפי תכנית בנייני ובאישיור הועדה המקומית.					1 מעל מפלס הכניסה	0	85	0	85	0	85	0	204			

תערה:

- לא תותר קומות עמדיים למעט לחניה.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

חתימות

17 ינואר 1965

ע. ומ. גלעד אדריכלים בע"מ
התעש 4-33101
טל. 7324401 - 318666

בן צור זכאי
מושב עובדים של הסניף המזרחי
להחייבנות שיתופית בע"מ

בעל הקרקע

המתכנן

היוזם ומגיש התכנית

מועצת אזוריות
חבל-יבנה

תאריך:

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הוראת המקומית לתכנון ולבניה יישובית</p>	
<p>אישור תכנית מס' 2/223/65 התכנית מאושרת סכח סעיף 108 ב' לחוק</p>	
<p>משה קולח יצר תוכנית</p>	<p>אפי אנה קמ מנהלת תוכנית</p>