

1/1/99
38

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית מס' בר/240

שנוי לתכנית מתאר R/6

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
4-11-1999
נתקבל

למש"מ 87 (בר)

ולתכנית מח/86

אזור תעסוקה - בני זרז

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' בר/240
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.9.99 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי "שורקות"
תכנית שנוי מתאר/תכנית מס' בר/240
שנות נתינת מעט
הוחלט להעביר את התכנית בתנאים
התנאים
אשר על פי
מס' 15/ת.א.ה.
2/11/99
תאריך

- אוקטובר 1995
- פברואר 1996
- מרץ 1996
- אוגוסט 1996
- פברואר 1997
- ינואר 1998
- ינואר 1999
- פברואר 1999
- אוקטובר 1999

דברי הסבר

תכניות המתאר הארציות (תמ"א 31, תמ"א 3) ותכנית המתאר המחוזית המוצעת תממ/21/3, קבעו את נחיצותו של מחלף גדול ומורכב בצומת הדרכים 4 ו-7. תכנית המתאר מח/86 - שהוכנה ע"י משהב"ש/מע"צ, הוגשה לוועדה המחוזית והוחלט ליתן לה תוקף, חלה על שטח של כ- 2,873 ד', מטרתה ליעד שטחים לדרכים, מחלפים וכיוצ"ב, הכל כמפורט בה.

תכנית מח/86 הנ"ל מוסיפה ומייעדת להפקעה כ- 650 דונם נוספים משטח מושב בני דרום וזאת בנוסף לשטח בגודל דומה שכבר הופקע ממשבצת המושב לתואי כבישים 7 ו- 4 ולמחלף הקיים. הן השטחים שהופקעו בעבר והן השטחים המיועדים להפקעה ע"פ מח/86 - הם שטחים המעוברים באופן אינטנסיבי ומהווים מקור פרנסה עיקרי למושב השיתופי. שטחים נוספים שאינם מופקעים מפוצלים ע"י השטחים המופקעים לחטיבות קרקע קטנות, באופן שיקשה מאוד לעבדן.

מושב בני דרום, בעצה אחת עם מ.מ.ג. ולאחר תאום עם מע"צ, החליט לקבל את "רוע הגזרה" ולבטל טובתו בפני האינטרס הלאומי מחד, ומאידך להכין תכנית שתאפשר ניצול של כ- 250 דונם ה"כלואים" בתוך המחלף, ע"מ ליצור אמצעי יצור חליפיים לשטח המיועד להפקעה.

התכנית המוצעת "נשענת" על תכנית מח/86.

מח/86 - היא הסיבה ליזום תכנית זו.

דרכי הגישה והגיאומטריה של התכנית גוזרים מתכנית מ-מח/86.

התכנית 1.

שם התכנית 1.1

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית בר/240 שנוי לתכנית R/6, מש"מ 87 (בר) ולתכנית מח/86 (להלן: "התכנית").

המקום 1.2

מחוז: המרכז
רשות מקומית: מועצה אזורית חבל יבנה
מרחב תכנון מקומי: שורקות

תחולת התכנית וגבולותיה 1.3

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

גושים וחלקות:

גוש: 548

חלקות בשלמות: 31, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 44, 45, 48, 51, 54, 55

58, 61, 64, 67, 71, 73, 19, 20, 25, 30

חלקי חלקות:

69, 1, 4, 5, 8, 13, 14, 18, 21, 24, 26, 29, 32, 33, 37, 38, 42, 43, 46

72, 74, 83, 47, 49, 50, 52, 53, 56, 57, 59, 60, 62, 63, 65, 66, 68

70

גוש: 461

חלקי חלקות: 1-10, 13, 14

גוש: 462

חלקות בשלמות: 3

חלקי חלקות: 1, 4

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (תחום משבצת מושב בני דרום). 1.4

יוזם התכנית: המועצה האזורית חבל יבנה והועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות. 1.5

עורך התכנית: גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים, רח' בזל 3, ת"א. טל': 03-5469798/9. 1.6

1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 התכנית כוללת - 11 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התכנית").

1.7.2 תשריט ערוך בקנה מידה 1:2:500 ("להלן תשריט התכנית").

1.7.3 נספח תחבורה.

1.7.4 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.8 שטח התכנית

536.15 ד'.

1.9 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר R/6, לתכנית מפורטת מס' משמ/87 (בר) ולתוכנית מח/86. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית ובין הוראות תכנית מתאר מקומית או מפורטת אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

1.10 מטרות התכנית

1.10.1 לשנות יעוד שטח חקלאי לאזור תעסוקה, עסקים ומסחר.

1.10.2 לשנות יעוד שטח חקלאי לאזור מסחר ושרותי דרך.

1.10.3 הבטחת עתודת קרקע מירבית למסילות ברזל.

1.10.4 לשנות יעוד שטח חקלאי לתחנת רכבת.

1.10.5 לקבוע הנחיות לקביעת השימושים באזור התעסוקה, עסקים ומסחר ובאזור המסחר ושרותי דרך.

1.10.6 לקבוע הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות.

1.10.7 לקבוע הוראות בדבר הסדרי תחבורה.

1.10.8 לקבוע הוראות והנחיות בנושא איכות הסביבה.

2. רשימת האזורים, יעודי הקרקע, התכליות והשימושים המותרים בה

2.1 כללי

2.1.1 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תכנית מפורטת בהתאם להוראות תכנית זו.

2.1.2 בתכנית המפורטת תקבע החלוקה למגרשים לשימושים השונים בהתאם לתכליות המותרות באזורים, כמפורט בסעיף 2.2, של האזורים, לרבות תוואי הדרכים ומגרשים, לצרכי ציבור, ספורט ונופש.

2.2 האזורים

2.2.1 אזור תעסוקה, עסקים ומסחר

התכליות המותרות:

תעסוקה, לרבות תעשייה, משרדים, מלאכה, מסחר, ספורט ונופש, שרותי הסעדה, אולמות ארועים, תצוגות ומחסני מכר, מרכזים לוגיסטיים, אחסנה, צרכי ציבור, דרכים, חניונים ומבני חניה, שרותי דרך ומתקנים הנדסיים. בתכנית המפורטת ניתן יהיה ליעד חלק מהשטח המיועד לאזור תעסוקה לשימושי ספורט ונופש במתחם נפרד בתחום אזור זה.

2.2.2 אזור למסחר ושרותי דרך

התכליות המותרות:

מסחר ושרותי דרך, חנויות, מכל הסוגים לממכר קמעונאי וסיטונאי, מחסני מכר, אולמות תצוגה, שרותי דרך והסעה, טיפול ברכב, תחנת תדלוק, שטחי חניה, דרכים, שטחים פתוחים, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

2.2.3 שטח לתחנת רכבת

התכליות המותרות:

תחנת רכבת ושרותים נלווים לה (רציפים, אולם המתנה, מסחר, מסעדות, מזנונים, שירותים וחניה).

2.2.4 שטח למסוף תחבורה

השטח מיועד למסוף תחבורה.

ניתן יהיה לשנות מיקומו ושיטחו המדויק של מסוף התחבורה והחלוקה של השטח בין שטח המסוף לשטחי החניה.

2.2.5 תכליות שאינן מותרות

לא יותרו בתחום התכנית התכליות הבאות:

תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בהן, יצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לייצור מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת ותעשיות בהן נעשה שימוש או אחסון חומ"ס. כן יאסרו מפעלי בטון ואספלט ומוצרים נלווים לבניה. שימוש בחומ"ס יותר לאחר אישור מוקדם של משרד איכו"ס.

2.2.6 תשתיות

בתכנית מפורטת יכללו הוראות לענין המגבלות הנובעות מקירבת השטח לתואי דלק וגז, מעבר קוי חשמל (מתח עליון). במידה ותתחייב העתקת ו/או ביטול תשתיות ההעתקה או הביטול יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.

3. הנחיות והוראות בדבר התכנית המפורטת

תוכן תכנית מפורטת כוללת לאזור התעסוקה עסקים ומסחר, לאזור המסחר ושרותי הדרך, למסוף התחבורה ולתחנת הרכבת.

3.1 בתכנית המפורטת תקבענה הוראות בדבר חלוקת השטח למתחמי ו/או מבני תכנון, השימושים המותרים בכל אזור, זכויות והוראות בניה, פתרון תשתיות, דרכי איסוף פסולת וכיוצ"ב.

3.2 הקצאת שטחים לצרכי ציבור, ככל שידרשו, למבני ציבור, דרכים, שצ"פ, תשתיות ומתקנים הנדסיים אחרים.

3.3

3.3.1 בתכנית המפורטת יקבעו שלבי ביצוע למימוש, עפ"י מערכות התחבורה ופיתוח רשת הכבישים הארציים ובהתאם לשימושים בכל מיתחם ו/או מבן.

3.3.2 התכנית המפורטת תלווה בנספח בינוי ועיצוב ונספח סביבתי לכל מיתחם ו/או מבן. הנספחים יהוו חלק ממסמכי התכנית המפורטת. עקרונות נספחי הבינוי והעיצוב יעוגנו בהוראות התכנית המפורטת.

3.3.3 בנספח הבינוי ועיצוב ינתן דגש לניצפות המבנים מהמחלף ומצירי התנועה וכן התייחסות למראה הגגות כחזית חמישית. לפיכך כל המתקנים ימוקמו בתוך המבנים ומערכות מכניות אחרות במרתפי המבנים.

3.4 בתכנית המפורטת יקבעו הוראות בדבר:

3.4.1 קביעת גודל מגרש מינימלי ואחוז בניה מירבי במגרש.

3.4.2 מספר הבנינים, אופן מיקום הבנינים, גובהם, צורתם ומראם החיצוני, לרבות הוראות בדבר קביעת חומרי גמר לבנינים, מסתורים למערכות תשתית ומתקנים, בין בהוראותיה ובין בנספח הבינוי.

3.4.3 קווי בנין ומרווחים בין בניינים.

3.4.4 פירוט שטחי הבניה המותרים ומטרותיהם.

3.4.5 התוויתן של דרכים.

3.4.6 שמירה על איכות הסביבה למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים. הוראות בדבר פיתוח ועיצוב פני הקרקע ועיצוב המבנים.

3.4.7 התכנית המפורטת תכלול תכנית ביוב המציגה פתרונות איסוף וסילוק שפכים, כולל פתרון קצה ותוגש לאישור הרשויות המסוכמות.

3.4.8 הבטחת דרכי איסוף וטיפול בפסולת למניעת מטרדים סביבתיים, כגון רעש, ריח, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים, הכל בהתאם למערך האיסוף כפי שייקבע ע"י הרשות המוסמכת, ולפי כל דין.

3.4.9 התכנית המפורטת לשטח למסוף תחבורה תלווה במסמך סביבתי.

3.4.10 מיקום תחנת הרכבת, המבנים שייבנו בה ודרכי הגישה אליה יקבעו בתכנית מפורטת.

3.4.11 שטחי החניה הנדרשים בליווי נספח תנועה וחניה שיתן פתרון אף לבעית הנגישות מהכבישים הארציים.

3.4.12 הקטנתה שטח לתכנון בעתיד למסילות הברזל ויעודם ליעוד אחר, בהתאמה לשימושים המותרים בשטחים הגובלים או לשימושים שיקבעו.

3.4.13 התכנית המפורטת תלווה נספח בנוי ותכנית חזות ועיצוב בה ינתן דגש לניצפות המבנים מהמחלף ומצירי התנועה וכן התייחסות למראה הגגות כחזית חמישית. לפיכך כל המתקנים ימוקמו בתוך המבנים ומערכות מכניות אחרות במרתפי המבנים.

3.5 התכנית המפורטת טעונה אישור הועדה המחוזית.

3.6 מתן תוקף לתוכנית מפורטת בתחום השטח המיועד לתעסוקה, הכוללת שימושים למסחר תצוגות ומחסני מכר, יותנה בקיומו של מנגנון לניהול ארגון ותיאום שימושים, הכולל נציג של העיר אשדוד.

4. זכויות ומגבלות הבניה

- 4.1 באזור התעסוקה תותר בניית 75,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- 4.2 באזור מסחר ושרותי דרך תותר בניית 5,000 מ"ר שטחים עיקריים.
- 4.3 שטחי שרות מעל מפלס הכניסה בשני האזורים יהיו 60% מהשטח העיקרי.
- 4.4 בתחנת הרכבת תותר בניית 300 מ"ר מבנים סגורים. בנוסף, תותר בניית גגונים לקרוי רציפים עפ"י הצרכים התפעוליים, בהיקף שיקבע בתכנית המפורטת.

5. מרתפים

- 5.1 תותר הקמתן של קומות מרתף. קומת מרתף - כל קומה מתחת למפלס הכניסה.
- 5.2 מספר קומות המרתף יקבע בתכנית המפורטת.
- 5.3 במרתפים יותרו שטחי שרות בלבד.

6. קוי בנין

- 6.1 קו בנין לכביש מס' 4 וכביש מס' 7 יהיה 100 מ' מציר הדרך.
- 6.2 קו בנין מציר רצועת מסילת ברזל יקבע בתכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א/23.

7. הוראות איכות הסביבה

כל השימושים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה, הרשויות המוסמכות תהיינה רשאיות להגביל ולאסור כניסת פעילויות ועסקים למניעת חריגה מהתקנים הסביבתיים המקובלים.

8. קו דלק
ההגבלות הנובעות ממיקומו של תואי קו הדלק יקבעו בתכנית המפורטת.
9. ארכיאולוגיה
על שטח תכנית זו יחולו הוראות חוק העתיקות.
10. שימוש זמני
עד לאישור התכנית המפורטת יותר המשך השימוש לחקלאות בהתאם לתכניות החלות בתחום התכנית במועד אישורה של תכנית זו.
11. שלבי ביצוע
שלבי הביצוע של התכנית יתואמו עם תכנית מח/86 לעניין פיתוח רשת הכבישים הארצית.

חתימות:

ד"ר אמגדי
אדריכל המחוז

בעל הקרקע:

31-10-1999

"בני-דרום"
מושב שיחופי של הפועליה מסדרון
להתיישבות חקלאית געים

מועצה אזורית
חבל-יבנה

יוזם התכנית:

גבולי-קורן אדריכלים

רחוב בזל 3, תל-אביב 62285
טל. 03-5469798/9 פקס. 03-5465730

עורך התכנית:

20.10.99

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מרחב תכנון מקומי "שורקות"
 תכנית שינוי מתאר/מפת מס' 240/1
 ישיבת נליאה מס' 15/1
 מיום 20.10.99
 הוחלט לחלוט על התכנית בתנאים.
 התנאים לתנאים מס' 15/1
 מועצה אזורית חבל-יבנה
 מועצה אזורית חבל-יבנה
 מועצה אזורית חבל-יבנה
 2/11/99
 תאריך