

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**תכנית מס' בר/מק/240/א/1**

**בני דרום \* תעסוקה – שינוי קווי בנין**

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
10.05.2007  
נתקבל  
תיק מס' 1

תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
10	4. יעודי קרקע ושימושים
11	5. טבלת זכויות והוראות בניה
12	6. הוראות נוספות
13	7. ביצוע התכנית
14	8. אישורים וחתימות

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' בר/מק/240/א/1**

**תכנית מפורטת**

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965  
 המהווה שינוי לתכנית מס' בר/240/א

**בני דרום \* תעסוקה – שינוי קווי בנין**

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי שורקות

סוג התכנית תכנית מפורטת

**דברי הסבר לתכנית**

כללי

במושב בני דרום קיים אזור מאושר לתעסוקה, ע"פ תכנית מס' בר/240 א אשר יש לבצע בתחומה שינוי בקווי בנין של חלק מהמגרשים המותרים בה. שינוי קווי הבנין יעשה ללא שינוי בשטח המגרשים וללא שינוי בגבולותיהם או יעודם וזכויות הבניה בהם והתכסית המותרת.

פרוט

מטרת תכנית זו לבצע שינוי בקווי בנין של מגרשים מס' 4, 5, 9 שיעודם "אזור תעסוקה" בתחום תכנית מאושרת מס' בר/240 א. שינוי קווי הבנין יעשה ללא שינוי גבולות המגרשים, שטחם, זכויות הבניה בהם והתכסית המותרת. התכנית תיהיה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סעיף 62א(4).

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**מחוז מרכז**

**תכנית מס' בר/מק/240/א1**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

בני דרום \* תעסוקה – שינוי קווי בנין

1.1 שם התכנית

55,589 מ"ר

1.2 שטח התכנית

• הגשה  
מהדורה 1 בשלב הגשה

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה

1/8/2006

תאריך עדכון

• תכנית מפורטת  
• ללא איחוד וחלוקה  
• ועדה מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

סוג איחוד  
וחלוקה

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית  
אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שורקות

173500 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y

636500 קואורדינטה דרום  
צפון - X

**1.5.2 תאור מקום** מושב בני דרום, אזור תעסוקה

**1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית מועצה אזורית חבל יבנה

**התייחסות לתחום הרשות** חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב מושב בני דרום

שכונה לא רלוונטי.

רחוב לא רלוונטי.

מספר בית לא רלוונטי.

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
986	מוסדר	חלק מהגוש	---	14, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי.	לא רלוונטי.

**1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות**

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית** לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/240/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בר/240/א ממשיכות לחול.	5261	5/1/2004

**1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות**

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי

**1.6.4 ערר על התכנית**

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	התכנית אושרה ע"י ועדת הערר	לא רלוונטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
-----	1. מקומית לתכנון ובניה "שורקות"	אדרי דודי דרורי	1/8/2006	-----	16	----	• מחייב	הוראות התכנית
-----	1. מקומית לתכנון ובניה "שורקות"	אדרי דודי דרורי	1/8/2006	1	----	1:1250	• מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	8515554	-08	8515555	79250	ד.נ.א.מ.ב.ט. 570006304				בני דרום	אגודה שיתופית	

## 1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
											לא רלוונטי

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	8515554-08		8515555-08	ד.נ.א.ב.ט.ח 72250	570004304 שם רשות מקומית			מ.מ.י. בחנידה עיני מושב בני דרום		• בעלים

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
drori@drori-arch.co.il	03-5259203	052-2519272	03-5259013	רח' ביאליק 11 ת"א	י. אלוני-ד. דרוני אדריכלים	36972	03005178	דודי דרוני		• אדריכל
brnagd@datamap.com	7516356-03	2204700-054	7541000-03	רח' הצידרה 14 רמת גן	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	570	052602984	"דטומפ" ברני גטינו		• מודד



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור תעסוקה	ע"פ תכנית מאושרת מס' בר/240/א

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בנין במגרשים שיעודם אזור תעסוקה ללא שינוי בגבולותיהם, בשטחם, בזכויות הבניה בהם ובתכנית המותרת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1	שינוי קווי בנין במגרשים מס' 4,5,9, בסמכות הועדה המקומית, ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965.
2.2.2	התרת הקמת מתקנים הנדסיים בהתאם לשיקול הועדה המקומית ובאישורה, ללא הגבלת קווי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		55,589 מ"ר	שטח התכנית – זונם
		--	מגורים – מספר יח"ד
		--	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		--	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		--	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
ע"פ תכנית בר/240/א		ע"פ תכנית בר/240/א	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		--	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		--	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		--	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 אזור תעסוקה****4.1.1 שימושים**

- א. ללא שינוי וכמוגדר בתכנית מפורטת מס' בר/240/א.  
 ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים בתחום המגרשים בהתאם לשיקול הועדה המקומית ובאישורה, ללא הגבלת קווי בנין.

**4.1.2 הוראות**

ראה סעיף מס' 6 – הוראות נוספות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
	ע"פ תכנית מס' בר/240 נ															
	4,5,9															
	אזור תעסוקה															

(1) תותר הקמת מתקנים הנדסיים בהתאם לשיקול הועדה המקומית ובאישורה, ללא הגבלת קווי בנין.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 כמפורט בתכנית מס' בר/240/א

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3 פיתוח תשתית**

6.3.1 כמפורט בתכנית מס' בר/240/א

**6.4 בינוי ופיתוח**

6.4.1 כמפורט בתכנית מס' בר/240/א

**6.5 עתיקות**

6.5.1	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
6.5.2	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.5.3	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.5.4	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.5.5	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	---

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
חותמת מוסד התכנון. חתימת בעל התפקיד.	יו"ר הועדה	ועדה מקומית
(לא רלוונטי)	(לא רלוונטי)	ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
<p>א. ז. ח. י. ס. י. - י. נ. ה. ל. ס. -</p> <p>ט. ז. נ. ג. א. נ. ק. ז. א. - א. נ. י. ס. -</p> <p>יו"ר הועדה</p>	<p>1985</p> <p>הועדה לתכנון ולבנייה</p> <p>אישור תכנית מס' 249/04</p> <p>התכנית באושרת מכה-סעיף 108</p> <p>אנג'ל אנו קוגן</p> <p>עמרי ייט</p> <p>29/04/07</p> <p>תאריך</p>	<p>ועדה מקומית</p>
<p>(לא רלוונטי)</p>	<p>(לא רלוונטי)</p>	<p>ועדה מחוזית</p>
<p>שר הפנים (רק אם טעונה אישור השר)</p>	<p>חותמת וחתימת השר או מי שהוסמך על-ידו.</p>	<p>שר הפנים</p>

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01/07/2006	 מועצה אזורית חבל יבנה	מועצה אזורית חבל יבנה		מושב בני דרום	מגיש התכנית
				(לא רלבנטי)	יזם בפועל
01/07/2006	 מועצה אזורית חבל יבנה	מועצה אזורית חבל יבנה		מושב בני דרום	בעלי עניין בקרקע
01/07/2006	 א.נ. - ד. דרורי אדריכלים ובוני ערים רח' ביאליק 10 תל. 5259013	מ.ר. 36972	30051783	אדריכלים דודי דרורי י.אלוני-ד.דרורי	עורך התכנית