

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תכנית מס' בר/מק/26/3

בני דרום – אזור מבני משק

תוכן העניינים

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

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בר/מק/26 / 3

בני דרום – אזור מבני משק

מרכז

מחוז

שורקות

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית**כללי**

במושג בני דרום קיים אזור למבנ משק אשר יש לבצע שינוי בגבולותיו בכדי לאפשר בניה נוספת. שינוי גבולות האזור יעשה ללא שינוי בשטחו, ע"י החלפת שטחים עם אזור תעשיה סמוך ויהיה בסמכות ועדה מקומית.

פרוט

מטרת תכנית זו לבצע שינוי בגבולות שטח קיים שיעודו "אזור למבני משק" בתחום המושב. שינוי גבולות השטח ייעשה ללא תוספת שטח לאזור מבני משק. תבוצע החלפת שטחים בין שטח שיעודו "אזור מבני משק" לשטח גובל שיעודו "אזור תעשיה" באופן ששטח היעודים עצמם ישאר ללא שינוי וכן לא ישונו זכויות הבניה בשטחים אלה. התכנית תהיה בסמכות ועדה מקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סעיף 62א, (א), (1), (4).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' בר/מק/3/26

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

כני דרום – אזור מבני משק

1.2 שטח התכנית

91,628 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

• מתן תוקף

מספר מהדורה

מהדורה 1 בשלב מתן תוקף

תאריך עדכון

10/01/2008

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

• תכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

• ועדה מקומית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
 מרחב תכנון מקומי שורקות
 קואורדינטה מערב 171,200
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 636,700
 צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום**
 מושב בני דרום, אזור מבני משק
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
 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
985	מוסדר	חלק מהגוש	---	36,12-16
986	מוסדר	חלק מהגוש	---	19

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/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בר/26 ממשיכות לחול.	2178	25/12/1975
בר/1/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בר/1/26 ממשיכות לחול.	4993	12/6/2001

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

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	----	17	----	1/7/2006	אד"ר דודי דרורי	ו. מקומית לתכנון ובניה "שורקות"	-----
תשריט התכנית	• מחייב	1:1250	----	1	1/7/2006	אד"ר דודי דרורי	ו. מקומית לתכנון ובניה "שורקות"	-----
טבלת איזון	• מחייב	----	1	----	1/7/2006	אינ"ש/שמאי שאול גפני	ו. מקומית לתכנון ובניה "שורקות"	----

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אגודה שיתופית	בני דודים				570006304	ד.ג.אבטח 79250	08-8515555		08-8515554	

1.8.1.1 יזם במועל

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

24/01/2008

עמוד 7 מתוך 17

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
	08-8515554		08-8515555	79250 ד.ג.אבטח	570006304			בני דרום	אגודה שיתופית	חוכרים

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	ג. אלוני-ד. דורני אדריכלים	36972	03005178	דודי דורני		
brnada@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541000	רח' היצירה 14 רמת גן	דסהמפ מערכות מודע גאוגרפיות בע"מ	570	052602984	ברני נטני "דסהמפ"		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 מבני משק	שטח המיועד להקמת מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית ועיבודה, איחסון, מבנים לגידול וטיפול בעלי חיים, מבנים לטיפול במזון לבע"ח ואחסונו, מבנים לטיפול בציד ומיכון חקלאי ואחסונו, מבנים ומתקנים טכניים והקמת מערכות תשתית לפעילות זו.
אזור תעשייה	שטח המיועד להקמת מבנים למטרת ייצור תעשייתי, אחסנת חומרי גלם ותוצרת גמורה, מבנים ומתקנים טכניים והקמת מערכות תשתית לפעילות זו.

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

- א. שינוי גבולות מגרשים שיעודם אזור מבני משק ואזור תעשייה ללא שינוי בשטחם ובזכויות הבניה בהם.
 ב. שינוי קווי בנין לאזור מבני משק.
 ג. שינוי הגדרת מרחק מזערי בין מבנים באזור מבני משק.
 ד. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	שינוי שטחים שיעודם אזור למבני משק ושטח לתעשייה, בינם לבין עצמם, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בזכויות הבניה, בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965.
2.2.2	שינוי קווי בנין בסמכות הועדה המקומית, ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965.
2.2.3	שינוי מרחק מזערי בין מבנים באזור מבני משק ל- 4.0 מ'.
2.2.4	איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	91,628 מ"ר		
מגורים – מספר יח"ד	לא רלוונטי		
מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	לא רלוונטי		
מגורים מיוחד – מספר יח"ד	לא רלוונטי		
מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	לא רלוונטי		
תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	86,377		ע"פ בר/26, בר/26/1
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	לא רלוונטי		
מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח	לא רלוונטי		
מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	לא רלוונטי		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		100	אזור מבני משק
		101	אזור תעשייה
		901	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח למבני משק

4.1.1 שימושים

ללא שינוי וכמוגדר בתכנית מפורטת מס' בר/26.

4.1.2 הוראות

ראה סעיף מס' 6 – הוראות נוספות

4.2 אזור תעשייה

4.2.1 שימושים

ללא שינוי וכמוגדר בתכנית מפורטת מס' בר/1/26.

4.2.2 הוראות

ראה סעיף מס' 6 – הוראות נוספות

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

ללא שינוי וכמוגדר בתכנית מפורטת מס' בר/26, בר/1/26.

4.3.2 הוראות

ראה סעיף מס' 6 – הוראות נוספות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)		אחוזי	
			מעל לכניסה הקובעות		מותחת לכניסה הקובעות		עיקרי שירות		עיקרי שירות		קדמי ימני	ציד-ימני						ציד-שמאלי					
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	מתחת	מעל	מתחת	מעל													
שטח למבני משק	100	80,060	ע"פ 26/ב																5	תשריט ע"פ	תשריט ע"פ	תשריט ע"פ	
אזור תעשייה	101	6,317	ע"פ 1/26/ב																	5	תשריט ע"פ	תשריט ע"פ	תשריט ע"פ

(1) מרחק מזערי בין מבנים 4.0 מ'.

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

6.1.1	היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן.
6.1.2	היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י הוועדה המקומית וע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הבניה והפיתוח.
6.1.3	היתרי בניה יתואמו ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה וע"י לשכת הבריאות המחוזית לענין שפכים ומים.
6.1.4	בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.
6.1.5	הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימור.

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	לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
6.3.2	<u>ביוב</u> : מבנים יחוברו למערכת איסוף ביוב מרכזית, לא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
6.3.3	<u>מים</u> : יש לספק למבנים מים בכמות ובלחץ מספיקים ובאיכות מי שתיה. במידה וקיים סיכוי לזיהום מערכת אספקת המים יש להתקין מיכשור למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת, בראש מערכת אספקת המים בטרם יאוכלסו המבנים.
6.3.4	<u>חשמל</u> : לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מיתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.4 בינוי ופיתוח

תכנית בינוי כוללת למגרש תהווה בסיס להגשת היתרי בניה, והיא תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי חניה ואחזקת ציוד, ריכוז פסולת ודרך פיגויה ושטחי תנועה.	6.4.1
התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.00 למבנים.	6.4.2
לתכנית יצורפו תתכים לאורך ולרוחב המגרש אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.	6.4.3
התכנית תקבע מאפיינים אדריכליים למבנים, מאפייני חזיתות ושימוש בחומרים.	6.4.4

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 – 3 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
יו"ר הועדה	חותמת מוסד התכנון. חתימת בעל התפקיד.	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	
ועדה מקומית	מ. ס. ג. י. ס. י. ג. יו"ר הועדה מ. י. ג. י. ג. י. ג. מ. י. ג. י. ג. י. ג.	חותמת מוסד התכנון חתימת בעל התפקיד חוק התכנון והבניה תשי"ז-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אישור תכנית מס' 3/26/03 התכנית נאשרת בכח סעיף 100 ב' לחוק 24/1 מ. י. ג. י. ג. י. ג.
ועדה מחוזית	לא רלוונטי	אינני זכאי קידום מתכנת התכנית 31/03/08 ומהדיר לא רלוונטי
שר הפנים	לא רלוונטי	לא רלוונטי

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/01/2008		מועצה אזורית חבל יבנה		מושב בני דרום	מגיש התכנית
				(לא רלבנטי)	יזם בפועל
				חוכרים: מושב בני דרום	בעלי עניין בקרקע
10/01/2008		מ.ר. 36972	30051783	אדר' דודי דרורי י.אלוני- ד.דרורי אדריכלים	עורך התכנית

מועצה אזורית
חבל יבנה