

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0901694

בר/מק/26/1_בני דרום מבני משק - שינוי קו בנין

מרכז

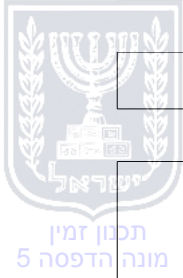
מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות קו בנין באזור מבני משק על מנת לאפשר הסדרת היתר בניה לחלקי מבנה קיים החורגים מקו הבנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בר/מק/1/6/26_בני דרום מבני משק - שינוי קו בנין

מספר התכנית 456-0901694

1.2 שטח התכנית 80.615 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שורקות

קואורדינאטה X 171200

קואורדינאטה Y 636700

1.5.2 תיאור מקום

אזור מבני המשק במושב בני דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות: בני דרום

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
985	לא מוסדר	חלק		12-13, 15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
456-0393124	110

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
456-0393124	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 456-0393124 ממשיכות לחול.	7805	7906	17/05/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1000	1	27/12/2020	ברני גטניו	15: 56 27/12/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגודה שיתופית	פרטי	מושב בני דרום		מושב בני דרום אגודה שיתופית חקלאית	בני דרום	(1)		08-8515563	08-8515554	nadlan@bnei-darom.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. אבטח 79250.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב בני דרום		מושב בני דרום אגודה שיתופית חקלאית	בני דרום	(1)		08-8515563	08-8515554	nadlan@bnei-darom.com

(1) כתובת: ד.נ. אבטח 79250.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דודי דרורי		ד.דרורי אדריכלים	תל אביב-יפו	העוגן		03-5259013		office@drori-arch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודט	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	bernardg@da tamap.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הקטנת קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הקטנת קו בנין באופן נקודתי כמסומן בתשריט וזאת בסמכות הוועדה המקומית, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
מבני משק	110	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט להריסה
מבני משק	110	

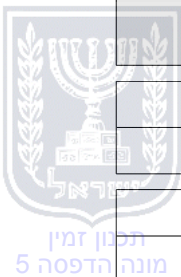
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	80,615	100
סה"כ	80,615	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	80,615.6	100
סה"כ	80,615.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	א. יותרו שימושים בהתאם לתכניות מאושרות: מבנים ומתקנים לגידול והזנת בעלי חיים וייצור מזון לבעלי חיים, מבני אחסנה, בתי מלאכה לשימוש מקומי כגון: נגריה, מסגריה, מוסך ואחרים, מבנים וסככות לציווד חקלאי ותוצרת חקלאית, מבנים ומתקנים טכניים ותחנת דלק לצרכי הישוב בלבד. ב. בנוסף יותרו מבנים לתעשייה חקלאית, עיבוד תוצרת חקלאית ומשרדים הקשורים לפעילות התעשייתית, לא יותרו מוסכים לרכב כבד - למעט טרקטורים וכלים חקלאיים. ג. לא תותר אחסנה פתוחה בצובר; לא יותרו מפעלים לטיפול בפסולת, עיבודה או אחסנתה; לא יותרו שימושים ומפעלים העוסקים או מאחסנים חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, בכמות וסוג אשר חייבים היתר רעלים מדרגה A או B בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (אמות מידה לקביעת תוקף היתרים) התשס"ג 2003 - למעט מחסני הדברה לשימוש חקלאי עצמי. ד. תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התוויית שבילים, העברת קווי תשתית, גינון וגידור וכן תותר הצבת משטחים לייצור חשמל פרטי על הגגות ובתחומם בלבד. מבנים קיימים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת לאזור, הכוללת: סימון מיקום מבנים ומתקנים ומפלסי כניסה קובעת, התוויית דרכים, שבילים ומקומות חניה, פתרונות נגישות, גינון וגידור, מערכות תשתית עיליות ותת-קרקעיות, שיפועי קרקע וניקוז וכל שיידרש ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
									שרות	עיקרי				שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18 (3)	50	סה"כ שטחי בניה	2400 (2)		8000	64400 (1)	3000	110	מבני משק
(4)	(4)	(4)	(4)	2			74800							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מירבי 32,200 מ"ר לקומה.

(2) מיועד עבור שטחי חניה.

(3) לא כולל מבנה אסם קיים וכן אנטנות, תרנים, ארובות ומתקנים על גגות מבנים.

(4) ע"פ תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת תכנית בינוי לתא שטח בהתאם למצב הבנוי והמאושר, בתכנית יקבע מיקום המבנה המבוקש במגרש, מפלס כניסה, נגישות אדם ורכב, נגישות נכים/מוגבלים, תנועה וחניית רכב, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, פתרונות ניקוז ופיתוח השטח בסביבת המבנה המבוקש.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בקשות להיתרי בניה ילוו במסמך חוות דעת סביבתית אשר יוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, המסמך הסביבתי יכלול מידע לגבי הפעילות המבוקשת, חומרי הגלם ותהליכי היצור ויציע פתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאים הבאים: ניקוז, שפכים, פסולת, זיהום אויר, רעש, זיהום קרקע ומים.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה על קיום קיבולת במתקן האזורי לטיפול בשפכים לתוספת השפכים הצפויה.

ד. תנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק יהיה התאמתה והגשת מסמכים לועדה המקומית בהתאם לתמ"א 4/18.

ה. אישור משרד הבריאות לתכנית מפורטת של אספקת המים וחיבור מערכות הביוב עבור כל מבנה המייצר ביוב סניטרי או תעשייתי. תכנית אספקת המים תבטיח הפרדת מערכות מי שתיה ומים לחקלאות ונקיטת אמצעים למניעת זרימת מים חוזרת.

ו. תנאי להיתר בניה למבני ייצור, טיפול ואחסנת מזון יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות. ז. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתרי בניה שעלולות להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי-סביבתי, או מטרד לאזורים סמוכים. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשות להיתר לבצע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא הבקשה להיתר בניה.

ח. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכניות בקשה להיתר.

ט. אישור רשות כיבוי והצלה: לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות הרשות והגשת תוכנית מתאימה לאישור הרשות.

י. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה.

6.2**איכות הסביבה**

א. רעש:

השימושים באזור התעשייה יידרשו לנקוט באמצעים למניעת רעש באופן שכלל מקורות הרעש מכל המפעלים באזור התעשייה, יעמדו בדרישות תקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, כלפי קולטים הנמצאים באזור המגורים במושב בני דרום.

ב. שפכים:

בתחומי המפעלים תיעשה הפרדה בין שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, תמלחות ותשטיפים ממשטחי התפעול. כל זרם יטופל בנפרד ויסולק ליעד פינוי מאושר. שפכי תעשייה יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המפעל ובהתאם לדרישות התקנות וחוקי העזר של המועצה האזורית ו/או תאגיד המים.

ג. איכות אויר:

לא יותרו תעשיות ומפעלים בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח. מקורות האנרגיה שיתרו לשימוש הם: גז, סולר, חשמל ואנרגיה סולרית. תעשיות בעלות פוטנציאל ליצירת אבק או פליטת מזהמים לאויר יידרשו בהקמת מערכות לשאיבה וסינון מזהמים מהאוויר בשטח הייצור.

ד. פסולת:



6.2	איכות הסביבה
	הפסולת תמויין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהיה במתקנים סגורים ומקורים עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה. אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תיעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות. ה. ניקוז: תיעשה הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול ושטחים במפעלים העלולים להיות מזוהמים. הנגר העילי מגגות ינוקז באמצעות מרזבים וצנרת ניקוז תת-קרקעית ויסולק אל מערכת הניקוז הציבורית.

6.3	פיתוח תשתית
	תשתיות ואיכות סביבה - כללי: א. נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח המגרש כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. תכנון פיתוח למבנים חדשים יכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לאישור רשות הניקוז והועדה המקומית. ב. ביוב: כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית. ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית. ד. תברואה: אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה. ה. תשתיות: מערכות תשתית חדשות/נוספות בתחום התכנית לרבות חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.

6.4	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך/תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך/תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ'



6.4	חשמל
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 8.50 מ' ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון עד 400 ק"ו/שטח פתוח: מציר הקו - 35.00 מ' ג. רשת תת-קרקעית (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים. (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים. ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או העדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). ה. בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה כבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.

6.5	מקלטים
	יבנו מרחבים מוגנים מוסדיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.

6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום תא השטח ובהתאם לתקו החניה. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

6.7	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח, 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט, 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע. ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2 מימוש התכנית

מיידיית עם אישורה.

