

605875

מב"ת 2006

תכנית מס' 10/מק/1027

ו.ב.ע. תמר

23.06.2008

התקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 10/מק/1027

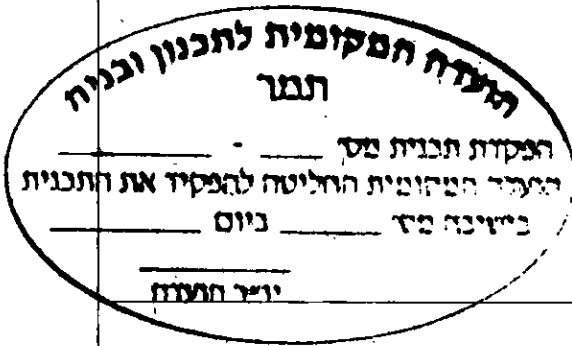
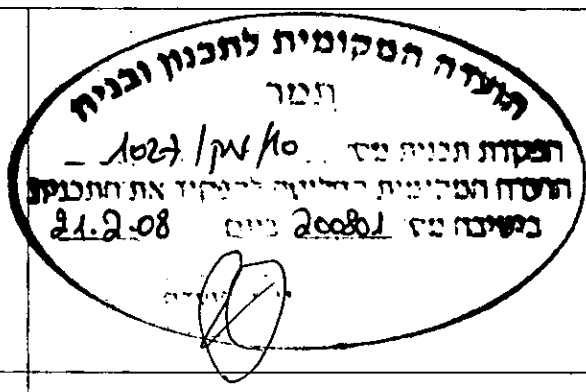
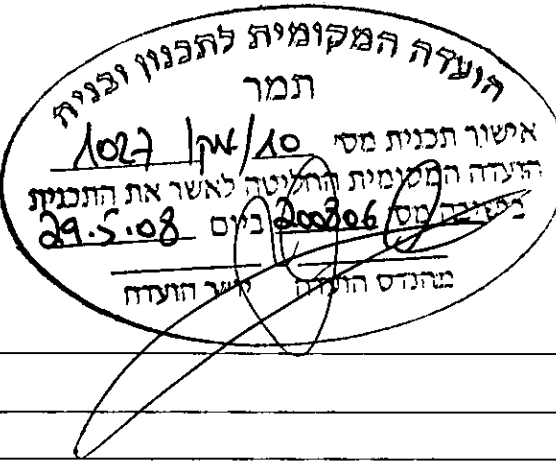
שם תוכנית: מגרש מס. S 5 נאות הכבר

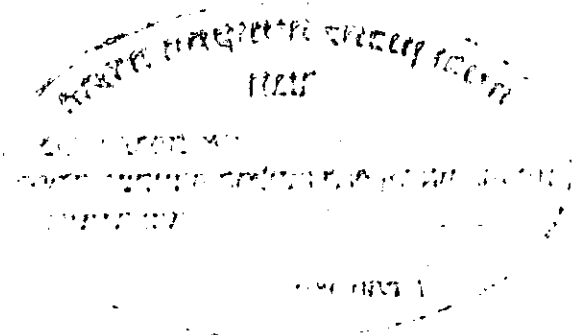
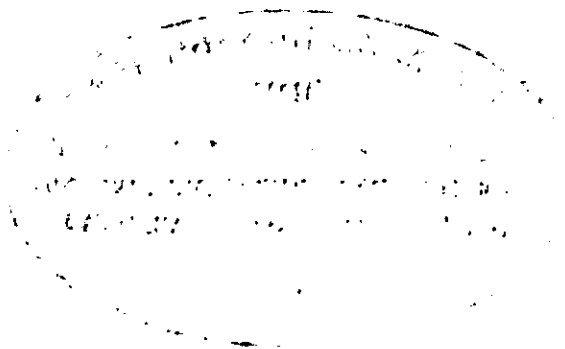
מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: תמר

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 (א) (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	



דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר
שינוי חלק מקו בנין אחורי מ- 4 מ' ל- 2.57 מ'עד 3.0 מ', במגרש מבני ציבור המיועד למקווה
טהרה, להסדרת מצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מגרש מס. 5 נאות הככר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

10 / מק / 1027

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 2017 מ"ר

1.3 מהדורות שלב • הגשה

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 17/6/2008

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת
ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית ועדה מקומית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4 ,

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (12-1) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 16
19/06/2008

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תמר
קואורדינטה X 538150
קואורדינטה Y 236050
- 1.5.2 תיאור מקום מושב נאות הככר מרכז הישוב
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מועצה אזורית תמר
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נאות הככר
שכונה מרכז הישוב
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39691	• מוסדר	• חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
22/100/02/10	S 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל.ר.**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
22/100/02/10	• שינוי • כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה כל ההוראות לפי התכנית 22/100/02/10 ממשיכות לחול		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	גורם המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית תמר	זאב גור	2/12/2007		16			מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית תמר	זאב גור	2/12/2007	1			1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
	יצחק בורבה			מועצה אזורית "תמר"		נווה זוהר ד.ג. ים המלח	086688841		086688941		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 באר שבע	086264333		086264250	
• חוכר			מועצה אזורית תמר		נווה זוהר ד.ג. ים המלח 86910	086688840		086688920	
			הסוכנות היהודית		שדרות שי"ר באר שבע				
			אגודה שיתופית טאות הכר		ד.ג. ערבה	08 6552091		08 6554588	Neot-h@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל זאב גור	065039562	33648			מ. הנגב 1/5 ב"ש 84548	086496810	0547829622	077 4177708	gurzeev@bezeqint.net
מודד מוסמך	גטניו ברני	052602984	570			רח' היצירה 14 רמת גן 82821	037541000		03 7516356	dorltm@datamap.com

19/06/2008

עמוד 6 מתוך 16

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי חלק מקו בנין אחורי

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי חלקי של קו בנין אחורי מ- 4 מ' לתחום שבין 2.57 מ' ל- 3.0 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.017
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	813	0			ללא שינוי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבני ציבור	S5	
דרך	501	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבני ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
לפי הוראות תכנית מתאר מס' 22/100/02/10 :		
הוראות		4.1.2
לפי הוראות תכנית מתאר מס' 22/100/02/10		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה –

5.1 מצב קיים

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים							אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מ"ר	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)			
			שטח בניה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	סה"כ																
						עיקרי	שרות														
מבני ציבור	S5	1355	חד קומתי 474.25	135.5	677.5				406.5				8	2	-	4	4	4	4		
			דו קומתי 677.5	203.25	813				677.5												

5.2 מצב מוצע

מבני ציבור	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מ"ר	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	ציד- ימני	ציד- שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ											
S5	1355	חד קומתי	135.5	677.5				406.5					8	2	-	4	כמתואר בתשריט		
		474.25						677.5											
			דו קומתי	203.25	813			677.5											
			677.5																

19/06/2008

עמוד 9 מתוך 16

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל.**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

6.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל

מטר	מציר הקו , מטר	מהתיל הקיצוני, מטר
א. קו חשמל מתח נמוך	2.25	2.00
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	6.50	5.00
בשטח בנוי	8.50	-
בשטח פתוח	13.00	9.50
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	20.00	-
בשטח בנוי	35.00	-
בשטח פתוח		
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו		

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור ...

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

התרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו וע"פ תכנית מס' 22/100/02/10

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
5.ה.		

7.2 מימוש התוכנית

מייד לאחר אישורה

עמוד 10 מתוך 16

19/06/2008

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
1.7.08	יצחק בודא מנהל חברה הכלכלית חבל ים חמלח	אזורית מועצה "תמר"		יצחק בורבה	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
		הסוכנות היהודית			
		אגודה שיתופית נאות הככר.			
			065039562	זאב גור	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
		• בתי קברות		V
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

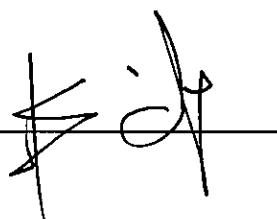
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה _זאב גור_(שם), מספר זהות 065039562 מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' 10 / מק_ / 1027 ששמה מגרש מס' 5 נאות הככר (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות בינוי ערים, מספר רשיון 33648.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
- א. ל.ר. _____
- ב. _____
- ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 - כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

זיכרון רשמי
33648
ת.ז. 5503955



19/06/2008

עמוד 14 מתוך 16

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1027 / מק / 10

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

שם המודד המוסמך	מספר רשיון	חתימה
-----------------	------------	-------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית