

6006393

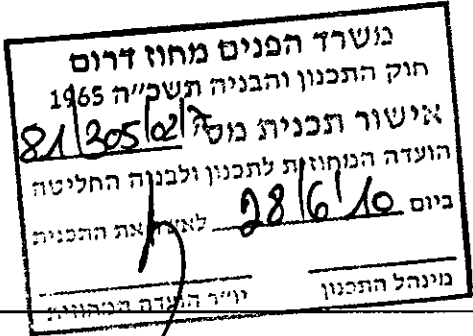
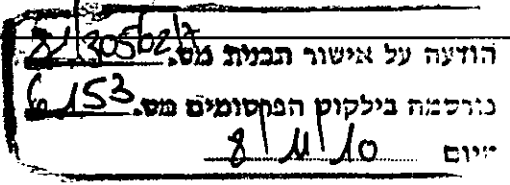
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 13.09.2010
נתקבל

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 81/305/02/7
מתקן הנדסי בכניסה למתחם מסוף האשל

מחוז דרום
 מרחב תכנון מקומי שמעונים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

עפ"י הנחיית משטרת ישראל לצורך בדיקה בטחונית של מכליות כביש הנכנסות לתחומי מסוף האשל בנתה חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ מבנה לבור בטחון המיועד לבדיקת תחתית המכליות ומעליו הקימה סככה לצורך הגנה אקלימית לבודקים.

הבור והסככה מצויים מחוץ לגבולות מתקן אשל, חלקם מצוי בתחום זכות הדרך של כביש הגישה למתקן. מסוף האשל ודרך הגישה אליו, כלולים בגבולות תוכנית מפורטת מס' 180/03/7.

החברה קבלה היתר לבניית בור הבטחון מחוץ לתחום המסוף אך לצורך הוצאת היתר בניה לסככה נדרשת הכנת תוכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקן הנדסי בכניסה למתחם מסוף האשל
1.1	מספר התוכנית	81/305/02/7
1.2	שטח התוכנית	1,265 מ"ר
1.3	מהדורות	• מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	1 מספר מהדורה בשלב 19.07.2010 תאריך עדכון המהדורה
יפורסם ברשומות	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
יפורסם ברשומות	סוג איחוד וחלוקה	• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

174450 קואורדינטה X
579350 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מסוף האשל (ליד דודאים)

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בני שמעון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

מ.א. בני שמעון
בכניסה למתחם מסוף האשל

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100269	• לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
180/03/7	• שינוי	תכנית זו משנה הוראות של תכנית קודמת החלה על תחום התכנית		
305/02/7	• שינוי	תכנית זו משנה הוראות של תכנית קודמת החלה על תחום התכנית	4053	05/11/1992
תמ"א 37 א 1	• כפיפות	----		15/01/2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לוין אדריכלים	19.07.2010	-----	17	-----	מחייבות	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לוין אדריכלים	19.07.2010	1	-----	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	avishai_z@pei.co.il	09-9582171	2828587-054	09-9528587	רח' הסדנאות 3, ת.ד. 2121, הרצליה		רשות מקומית תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ	----	031100647		אבישי צור	

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avishai_z@pei.co.il	09-9582171	2828587-054	09-9528587	רח' הסדנאות 3, ת.ד. 2121, הרצליה		רשות מקומית תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ	----	031100647		אבישי צור	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלנים
	08-6264229		08-6264333	התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל					•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
levin@levin-arc.co.il	054-7772696	08-6466989	08-6466999	הגת 2, פארק-עומר		מקומית לוין אדריכלים	27979	51614113	אבינעם לוין	אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	הכשרת הישוב 10 א.ת.ת, ראשלי"צ		הלפרין פלוס	442		משה פלוס	מורד מוסמך	• • •

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
לא רלוונטי	

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

הקמת מתקן הנדסי לבידוק בטחוני של מיכליות בכניסה למתחם מסוף האשל.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ויער קיים או מאושר עפ"י תכנית מס' 305/02/7, למתקן הנדסי.
 ב. שינוי יעוד מדרך למתקן הנדסי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.265 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				-----	מ"ר	מגורים
				-----	מס' יח"ד	
				-----	מ"ר	מגורים מיוחד
				-----	מס' יח"ד	
				-----	מ"ר	מסחר
				-----	מ"ר	תעסוקה
				-----	מ"ר	מבני ציבור
				-----	חדרים	תיירות /
				-----	מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מתקן הנדסי	101	
דרך מאושרת	201	

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

4.1	מתקן הנדסי
4.1.1	שימושים
א.	תותר הקמת מתקן הנדסי שישמש לבדיקה בטחונית של מיכליות הנכנסות למסוף האשל (חוות מיכלי דלק).
ב.	תותר חפירה ובנית בור בטחון המיועד לבדיקת תחתיות המיכליות.
ג.	תותר הקמת סככה המיועדת להגנה אקלימית לבודקים.
4.1.2	הוראות
א.	חומרי הבניה והגמר (1) בטון ובלוקי בטון בגמר טיח. (2) קונסטרוקצית פלדה צבועה. (3) סיכוך מפח צורני מגולוון או בצביעה.
ב.	סככה (1) עיצוב הסככה יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. (2) גובה מרבי לסככה 7 מ'. (3) עומק מרבי למתקן - 3 מ'.
ד.	המתקן יהיה מגודר מצד דרום בלבד ע"י המבנה עצמו. המתקן יאפשר כניסת כלי רכב ואנשים לבידוק מצד מערב ויציאה מצד מזרח.

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
	שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות ומעבר קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
	לא תותר כל בניה בתחום זכות הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד-י	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מולת לכניסה הקובעת							שטחי בניה שרות	עיקרי שרות				
0	0	0	1	1	7	---	---	95	125.8	200	50	150	159	101	מתקן תחסי	

הערות :
שטחי השרות מתחת לכניסה הקובעת מיועדים לבור בידוק בטחוני.

6. הוראות נוספות**6.1. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

6.2. הפקעות לצורכי ציבור

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

6.3. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.

6.4. קו הגז הטבעי

התואי המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד לרצועת הגז הטבעי ויחולו עליו הוראות תמ"א 37 א' 1 ונגזרותיה.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2. מימוש התוכנית

התוכנית תמומש תוך שנה מיום אישורה.

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.

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

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"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 (יום, מגיש ועורך התוכנית)		

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

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

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

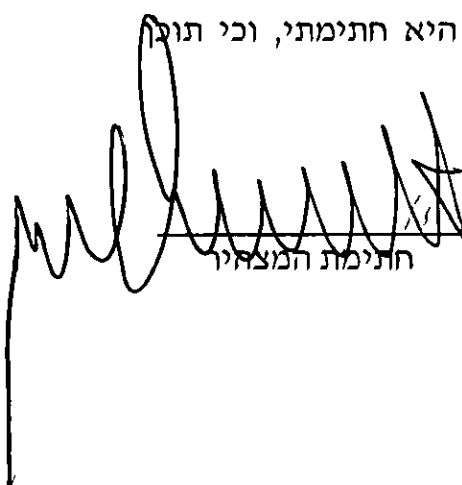
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבינעם לוי (שם), מספר זהות 51614113, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 81/305/02/7 ששמה מתקו הנדסי בכניסה למתחם מסוף האשל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 27979.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 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.


 חתימת המצהיר

 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 81/305/02/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.3.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

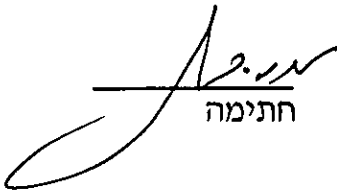

 חתימה

442
 מספר רשיון

משה פלוס
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 28.10.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 חתימה

442
 מספר רשיון

משה פלוס
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

 חתימה

442
 מספר רשיון

משה פלוס
 שם המודד המוסמך

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

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 המאשר	תאריך תאישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת 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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.