

606523

תכנית מס' 1035/מק/10

מבא"ת 2006 (מעודכן אפריל 2007)

14. 07. 2010

מנהל מקרקעי ישראל

01-08-2010

דברי הסבר לתוכנית לתכנית מפורטת לשינוי קו בניין לדרך אזורית מס' 258 - תכנית 1035/מק/10

המפעל מבקש להקים בריכות לאגירת חומצות סמוך לדרך מס' 258 לצורך זה היא מבקשת שינוי/הקלה בקו הבניין מדרך אזורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

07/07/2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הת 1001 112


הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1035/מק/10

שם תוכנית: תכנית מפורטת לשינוי קו בניין לדרך אזורית מס' 258 – תכנית 1035/מק/10

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: תמר
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת לשינוי קו בניין לדרך אזורית
מס' 258 - תכנית 10/מק/1035.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

1035/מק/10

מספר התוכנית

42,527 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

שלב

1.3 מהדורות

- מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב מהדורה 3

תאריך עדכון המהדורה 07.07.2010

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה

- כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

- לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

- ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק

סעיף 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות

- 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 2 מתוך 19
07/07/2010

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מ.א. תמר

קואורדינטה X	219
	450
קואורדינטה Y	552
	500

1.5.2 תיאור מקום מישור רותם

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. תמר

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית מפעל רותם אמפרט

יישוב שכונה רחוב מספר בית

לי"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100116	• מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ך	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.05.98	4642	כל הוראות התכנית נשארות למעט המפורט בתכנית זו	כפיפות ושינוי	33/100/02/10 ✓
23.04.02	5068			1016/מק/10 ✓
				1030/מק/10
08.12.05	5467			35/100/02/10 ✓
21.07.83	2446			100/02/10 ✓
30.03.99	4845			תמ"מ 4/14 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	10.03.2010		19		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	10.03.2010	1		1: 1250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6506782-08		6504757-08	מישור רותם ד.ג. ערבה 8680		רותם אמפרט גב בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6506782-08	6504757-08	6504757-08	מישור רותם ד.ג. ערבה 8680		רותם אמפרט גב בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6264250-08		6264333-08	רח' התקוה 4 באר שבע		רותם מקומית לאוב בע"מ			מנהל מקרקעי ישראל	
	6506782-08		6504757-08	מישור רותם ד.ג. ערבה 8680		רותם אמפרט גב בע"מ				בעלים חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Erica.loeub@gmail.com	6209397-08	4266536-054	6209393-08	ת.ד. 1291 באר-שבע		ארקנה לאוב אדריכלים בע"מ	25275	026936856	לאוב אריקה	אדריכל
	6232550-08	6882402-052	6237683-08	יהודה הנחתום 4 באר שבע		חצב הנדסה ומדידות בע"מ	598	51219616	יוסי כוכבי	מודד

07/07/2010

עמוד 6 מתוך 19

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
לי"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

א. שינוי קו בניין לדרך אזורית מס' 258 מ- 100 מ' ל- 65 מ' כדי לאפשר הקמת סוללות לבריכות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת קווי בניין ללא שינוי בזכויות הבנייה.
- ב. הנחיות בנייה.
- ג. תנאים למתן היתר בנייה.
- ד. הוראות לגבי תשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	42.527 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		3,042	16,731-	19,773	מ"ר	אזור תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	9A	אזור תעשייה
	101	ש.צ.פ.
	201	דרך

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	שם ייעוד: אזור תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	יותר להקים בריכות אגירה לחומצות כולל סוללות, דרכים, מבנים וכל הדרוש להפעלתן
4.1.2	הוראות
א.	עפ"י תכנית מס' 33/100/02/10, 10/מק/1016, 10/מק/1030 למעט המפורט בתכנית זו.

4.2	שם ייעוד: ש.צ.פ.
4.2.1	שימושים
א.	ישמש להעברת תשתיות וגינון.
4.2.2	הוראות
א.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא.

4.3	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
א.	לתנועת כלי רכב והעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
ב.	תאסר בנייה מכל סוג שהוא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	אחוזי בנייה		מס' קומות	גובה במ'*	קווי בניין ב- מ' ועפ"י סעיף 6.1	
			סה"כ	שרות			א	ק
תעשייה	9	128.70	65	5	*)	*)	כמסומן בתשריט ומפורט בתקנון	

(*) ראה סעיף 6.1 בתב"ע המקורית מס' 33/100/02/10

5.2 מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב- %			גודל מגרש/ מירבי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני					קדמי	מתחת לקובעת	מעל לבניסה לקובעת			
עפ"י תשריט	---	---	1	---	65	65	---	---	---	30.420	9A	אזור תעשייה

07/07/2010

עמוד 11 מתוך 19

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בנייה

היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם למפורט בתכנית מס' 33/100/02/10 ותכנית מס' 35/100/02/10.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3 פיתוח תשתית

כל קווי התשתית (למעט מתקנים סלולאריים) יהיו תת קרקעיות.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרים	אישור התכנית

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
14.07.10				רותם אמפרט נגב בע"מ	מגיש התוכנית
14.07.10				רותם אמפרט נגב בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
14.07.10				רותם אמפרט נגב בע"מ	בעלי עניין בקרקע
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
				רותם אמפרט נגב בע"מ	חוכר
14/7/10		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	2693685	אריקה לאוב	עורך התכנית

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	מוסד התכנון	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

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.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מס'

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- 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 שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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 בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדקה 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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית

(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.

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

(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 אריקה לאוב, מספר זהות 026936856, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 10/מק/1035 ששמה תכנית מפורטת לשינוי קו בניין לדרך אזורית מס' 258 – תכנית 10/מק/1035 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 25275.
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.

אריקה לאוב
ח.ת. 4595 באר-שב
חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית 10/מק/1035
תכנית מפורטת לשינוי קו בניין לדרך אזורית מס' 258 – תכנית 10/מק/1035

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1/10/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

כוכבי יוסף מודד מוסמך
ר.מ. 598
חתימה

598
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

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.