

6006575

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הת 1001 112

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 30/מק/3031

שם תוכנית: החלפת שטחים – מפעל פוספטים נחל צין

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (1), (4), (5), (9)
אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

21.11.2010

התקבל
 27-03-2011
 עמוד 1 מתוך 20
 נ.ב.ע.
 ערבה תיכונה

דברי הסבר לתוכנית מס' 30 / מק/3031

שטחי המנהלה במפעל נבנו על שטח המוגדר כחנייה בתב"ע המקורית. כדי שניתן יהיה להסדיר והוציא היתרים לבניינים אלו מוגשת תכנית זו המחליפה בין שטחי החניה והמשרדים בין 2 חלקות סמוכות 4 ו-5 עפ"י סעיפים 62 א' (א), (1), (4), (5), (9).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	החלפת שטחים – מפעל פוספטים נחל צין.	יפורסם ברשומות
		מספר התוכנית	תכנית מס' 30/מק/3031	
1.2	שטח התוכנית		37,775 מ"ר	
1.3	מהדורות	שלב	<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	
		מספר מהדורה בשלב	מהדורה 2	
		תאריך עדכון המהדורה	21.11.2010	
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית. 	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	<ul style="list-style-type: none"> • כן 	
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	
			62 א (א) סעיף קטן (1), (4), (5), (9).	
			<ul style="list-style-type: none"> • 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 20

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

208	קואורדינטה X
400	
528	קואורדינטה Y
300	

1.5.2 תיאור מקום אזור נחל צין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. ערבה תיכונה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מפעל צין

שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39060	• מוסדר	חלק מהגוש		1

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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/115/03/10	4,5

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
4/115/03/10	* כפיפות ושינוי	כל הוראות התכנית נשארות למעט המפורט בתכנית זו	3416	11.01.87

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	21.11.2010		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	21.11.2010	1		1: 1000	מחייב	תשריטת 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. 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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6506782-08		6504757-08	מישור רותם ד.ג. ערבה 86800		רותם אמפרט נגב בע"מ		09362013	יאיר לוי	

1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264250-08		6264333-08	רח' התקווה 4 באר שבע		רשות מקומית		מנהל מקרקעי ישראל		
	6506782-08		6504757-08	מישור רותם ד.ג. ערבה 86800		רותם אמפרט נגב בע"מ	09362013	יאיר לוי		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Erica.loeb@gmail.com	6209397-08	4266536-054	6209393-08	ת.ד. 1291 באר-שבע		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	25275	026936856	לאוב אריקה	אדריכל עורך ראשי
	6232550-08	6882402-052	6237683-08	יהודה הנחום 4 באר שבע		חבב הנחום ומדידות בע"מ	598	51219616	יוסי כוכבי	מודד

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.

הגדרת מונח	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

- א. החלפה בין שטח למבני ציבור לשטח חניה ללא שינוי בסך כל שטח ייעוד בין שני מגרשים 4,5.
- ב. סימון מבנים קיימים להריסה.
- ג. שינוי קו בניין וגובה מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א' (1).
- ב. שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א' (א') (5) ו (9).
- ג. שינוי בקווי בניין כלליים ונקודתיים לפי סעיף 62 א' (א) (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 37,775 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטחי בנייה ללא שינוי.		7,420	0	7,420	מ"ר	מבני ציבור
		ל"ר	ל"ר	ל"ר	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	4,5	מבנים ומוסדות למינהל ציבורי
	101,102	חניון
	201	דרך מאושרת

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: מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים והתכליות על פי תכנית מס' 4/115/03/10.	
הוראות	4.1.2
עפ"י תכנית מס' 4/115/03/10.	א.

4.2 שם ייעוד: חניון	4.2
שימושים	4.2.1
א. כל השימושים והתכליות על פי תכנית מס' 4/115/03/10.	
ב. החנייה תהייה עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.	
הוראות	4.2.2
א. תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מצללות לרכבים שלא ייחשבו בשטחי הבנייה.	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
א. כל השימושים והתכליות על פי תכנית מס' 4/115/03/10.	
הוראות	4.3.2
א. עפ"י תכנית מס' 4/115/03/10.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

40% זכויות בניה עד 2 קומות.

5.2 מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	מתחת	מעל				שטח לניסה		סה"כ שטחי בניה	מתחת לניסה הקובעת				
								קדמי	הקובעת		שרות				עיקרי
	עפ"י תשריט			2	8	30	40	---	---	---	---	8,546	4	מבנים ומסדות ציבור למינהל ציבורי	
			2	2		30	40	---	---	---	---	9,590	5		

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

- 6.1.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה על פי תכנית מס' 4/115/03/10 ועל פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה כאמור.
- 6.1.2 ההיתר ינתן לאחר תאום עם הג"א, כיבוי אש, משרד העבודה – עפ"י דרישות הועדה המקומית.
- 6.1.3 המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה.

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 כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3 פיתוח תשתית

- 6.3.1 כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומיים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- 6.3.2 תכניות ביוב יאושרו ע"י משרד הבריאות.

6.4 שטח עתיקות מוכרז

אין לבצע עבודות בשטח מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות

6.5 היטל השבחה

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

6.6 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.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב לי"ך	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
A/03/11				רותם אמפרט נגב בע"מ	מגיש התוכנית
A/03/11				רותם אמפרט נגב בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
27/3/11					בעלי עניין בקרע
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
				רותם אמפרט נגב בע"מ	חוכר
9/3/11		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
			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 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 החלטה	החלטה
לא טענה אישור	11/08/2010	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מס'

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	
	✓	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 כחול 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".

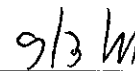
תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אריקה לאוב, מספר זהות 026936856, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 30/מק/3031 ששמה החלפת שטחים – מפעל פוספטים נחל צין (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.


 חתימת המצהיר


 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית 30 /מק/3031
 החלפת שטחים – מפעל פוספטים נחל צין

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 09.09.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 יוסף מודד מוסמך
 חתימה
 598

598
 מספר רשיון

כוכבי יוסי
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 16.06.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 יוסף מודד מוסמך
 חתימה
 598

598
 מספר רשיון

כוכבי יוסי
 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.