

6823

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/2004/מק/26

שם תוכנית: שינוי קו בניין בנגב קרמיקה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ירוחם

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

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הננים-מחוז דרום
24.04.2013
כתובת

הפקדה מתן תוקף

<p>ועדה מקומית וכו"ס אישור תכנית מס' 3/2004/מק/26 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ב-שיבה מי 2011005 ביום 04.09.2011 יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית וכו"ס הפקדת תכנית מס' 3/2004/מק/26 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מי 2011005 ביום 04.09.11 יו"ר הועדה</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 3/2004/מק/26 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6531 מיום 15.01.2013</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 3/2004/מק/26 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6338 מיום 11.12.11</p>
--	--

E09 K001הת חדש

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות קווי בניין מותרים בשטח ולהתאימם למבנים קיימים ועתידיים להבנות כדי שניתן יהיה לאשרם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קו בניין בנגב קרמיקה	שם התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div>	יפורסם ברשומות
3 / 2004 / 26	מספר התוכנית		
74.02 דונם		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים לאותן תנאים 	שלב	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div>	
מהדורה 2	מספר מהדורה בשלב		
13.11.11	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א' (א) (4) 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
<ul style="list-style-type: none"> • לא 			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר שבע

קואורדינטה X 194/100
קואורדינטה Y 543/900

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית ירוחם רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

באר שבע ירוחם

נפה

1.5.4 מתובנות שבהן חלה התוכנית יישוב

אזור תעשייה

שכונה

רחוב

מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39073	מוסדר	חלק מהגוש		7
לא מוסדר	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ליך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח ומתוכניות קודמות שלא נהשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/104/03/26	10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליך

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערות ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/104/03/26	שינוי וכפיפות	למעט המפורט בתכנית זו	2600	31.01.1980
122/02/26	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית זו	6173	16.12.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	13.11.2011		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אריקה לאוב	13.11.2011	1		1:1000	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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
	יורם גת	022156012		חבי מבני תעשייה בע"מ	520024126	המנופים 11 הרצליה	09-9717907	052-4204006	09-9717950	
	אלי מימון	5641893						052-2776628		

1.8.2 ז"ם 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	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל					רח' התקוה 4 באר שבע	08-6264219		08-6264221	
חוכר	יורם גת	022156012		חבי מבני תעשייה בע"מ	520024126	המנופים 11 הרצליה	09-9717907	052-4204006	09-9717950	
	אלי מימון	5641893						052-2776628		

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 לאוב אריקה	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loeb@gmail.com
מודד	עמי אלקבץ	054379862	648	אלקא מהנדסים	512437153	יהודה נחתום 4 ב"ש	08-6288027	054-2003322	08-6285860	

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 קוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

א. שינויים בקו בניין והתאמתם לצרכי תכנון עתידיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. זכויות הבנייה עפ"י תכנית קיימת מס' 1/104/03/26.
- ב. שינויים מקומיים בקו בניין עפ"י תשריט, לפי סעיף 62 א' (א)4).
- ג. אין שינוי במגרשים גובלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 74.02 דונם

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) אלמצי-המאוסר	מצב מאוסר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	67,080		0	67,080	מ"ר	תעשייה
ללא שינוי						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	10	תעשייה
	302-301	שטח ציבורי פתוח
	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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
90.62	67.08	תעשייה		90.62	67.08	תעשייה
6.03	4.46	שצ"פ		6.03	4.46	שצ"פ
3.35	2.48	דרך מאושרת		3.35	2.48	דרך מאושרת
100	74.02	סה"כ		100	74.02	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים והתכליות עפ"י תכנית 1/104/03/26.
4.1.2	הוראות
א.	כל הוראות תכנית 1/104/03/26 למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
ב.	שינוי קווי בניין נקודתיים עפ"י תשריט.
ג.	לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין 0.00 אלא מעל גובה 2.10 + למעט מבנה שמירה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שטחי בנייה ב- %				אחוזי בנייה כוללים (%)	תכסית תא השטח (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (במטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בנייה				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות											
תעשייה	10	67,080	80	20 (2)	67,080	100	60%	14(1)	2	---	עפ"י תשריט				

הערות :

1. במידה ותוגש תכנית לבניית סילו או מתקן הנדסי אחר שגובהו חורג מעבר ל- 2 קומות ו- 14 מ' גובה יובא הדבר לאישור הועדה המקומית.
2. תותר בנייתם של מבני עזר וסככות בשטח של עד 20% משטח המגרש לפי אישור הועדה המקומית.
3. המבנים שחצרותיהם פונות לחזית ואלה שחצרותיהם גובלות עם ש.צ.פ. יגדרו את חצרותיהם בגדר בנוייה דקורטיבית לפי הנחיות הועדה המקומית.
4. קוי בניין מוצעים עפ"י תשריט.

הערה : זכויות בנייה עפ"י תוכנית מפורטת מס' 1/104/03/26 ללא שינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ותכנית מאושרת 1/104/03/26.
- 6.1.2 היתרי בנייה בתחום התכנית יתואמו אל מול נציגי היחידה הסביבתית נגב מזרחי.
- 6.1.3 כתנאי לקבלת היתר בנייה, חומרים מסוכנים באתר יוחזקו בהתאם לתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו 1996, בהתאם למסמך מדיניות לקביעת מרחקי הפרדה בין מקורות סיכון המכילים חומ"ס לרצפטורים ציבוריים בהליכי תכנון, ובהתאם לתקנות, הנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה המתעדכנות מעת לעת.
- 6.1.4 כתנאי לקבלת היתר בניה, מערך שפכים סניטריים יזורם למערך הביוב העירוני, ואילו הזרמת שפכים תעשייתיים לביוב תהייה על פי כל דין, בהתאם לדרישות תנאי העסק של המפעל, ויטופלו בתאום אל מול נציגי המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית ועל פי הנחיותיהם. פתרונות לשפכים התעשייתיים יוטמעו על גבי תוכניות הבנייה וכתנאי לקבלתו.
- 6.1.5 כתנאי לקבלת היתר בניה, פסולת תעשייתית תופרד ותטופל בתיאום אל מול נציגי המשרד להגנת הסביבה והיח"ס ובהתאם להנחיותיהם.
- 6.1.6 כתנאי לקבלת היתרי בנייה, מפעלים בעלי פוטנציאל לפליטת מזהמים יבצעו סקרי פליטות ויתקינו אמצעים למניעת פליטות סביבתיות ומוקדיות, בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להנחיות המשרד להגנת הסביבה המעודכנות ביותר, וכמפורט בחוק ובתקנות אוויר נקי ועדכונים מעת לעת. יצויין בזאת, כי היתרי בנייה עבור מקורות פליטה טעונים היתר פליטה על פי חוק אוויר נקי, לא יאושרו טרם קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר הגשת היתר הפליטה כנדרש.

6.2 חשמל

לא יינתן היתר בניה 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.

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

אין לבנות מבנים 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 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 רעידות אדמה

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיוקם) בדבר הצורך בחיוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- על הבקשה להיתר הכוללת חיוק מבנים בפני רעידות אדמה מכ תמ"א 38 (נספח א' לחוור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנ"ח
1	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

מייד עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	יורם גת		16/11/11
	אלי מימון	מבני תעשייה בע"מ	מספר תאגיד: 520024126

עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ		13/11/11

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יורם גת	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מבני תעשייה בע"מ		מספר תאגיד: 520024126