

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 31/מק/3003

מוסדות ציבור מוגרשים 1,2,3,4 (מג' 502), מושב ברוש

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון
27. 11. 2012
התקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת לפי א62 (א) (4)

אישורים

הפקדה **מתן תוקף**

ועדה מקומית בני שמעון
אישור תכנית מס' 3003/מק/31
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20/2011 ביום 4.11.12
סיגל מנהל
יו"ר הוועדה
נירית
הממונה על המחוז
בני שמעון

הודעה על אישור תכנית מס' 31/מק/3003
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6531
מיום 15.1.13 עמוד 2190

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית שינוי קווי בנין צדדים ואחורים במגרשים המיועדים למבני ציבור מ-2 מ' ל-0 מ' עפ"י סעיף 62א(א) (4) שאר קווי הבניין ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוסדות ציבור מגרשים 1,2,3,4 (מגרש 502),
מושב ברוש

שם התוכנית
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

3003/מק/31

מספר התוכנית

18.6 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף.

1.3 מהדורות

מהדורה 1

מספר מהדורה בשלב

08/11/2012

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (4)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

בני שמעון

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

165,400

=X

קואורדינאטה

586,800

=Y

קואורדינאטה

כמסומן בתשריט

1.5.2 תיאור מקום

בני שמעון

רשות מקומית

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית

• חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

באר שבע

נפה

ברוש

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

מגרשים 1,2,3,4 (מגרש 502)

שכונה

לא רלוונטי

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשמותן	מספרי חלקות בחלקן
100392	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/202/03/7	502
תשריט חלוקה – תח/53	4, 3, 2, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/202/03/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית הנייל ממשיכות לחול.	4438	29/08/1996
תח/53	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית הנייל.	-	15/08/2002

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחילה	קניימ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		10		21/05/2012	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	21/05/2012	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויחדיו 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 רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	לי"ר	פקס
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה אזורית בני מעון			08-6257908			08-6257909

1.8.2 יזום במעל
לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	לי"ר	פקס
בעלים	לי"ר	לי"ר	מ.מ.י	לי"ר	התקווה 4, ב"ש	08-6264228			08-6263797
עו"ד	מאיר שמחון		חקלאית שיתופית בני"מ	570011551	יצחק בן צבי 10, ב"ש	08-6273848			08-6273852

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס
עורך ראשי	אדריכל ישראל מסילטי	22166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן I, ת.ד. 211, קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400
מודד	ברוךסקי יבנני	לי"ר	1230	י. ברוחסקי	לי"ר	רח' אהרון מסקין 78, ב"ש 84647	077-3010523	052-3261519	077-3202586

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

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 קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בנין פנימיים מ-2 מ' ל-0 עפ"י סעיף 62א(א) (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם			18.6 ד'			
סוג נתון כמותי	עבר	מצב מאושה	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור	מ"ר	9,798	+0	9,798		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	5021-5024	
דרך מאושרת	1	

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		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	16330	87.80%	שטח לבניני ציבור (*)	16330 ⁽¹⁾	87.80%
דרך מאושרת	2270	12.20%	דרך קיימת(*)	2270	12.20%
סה"כ	18600	100%	סה"כ	18600	100%

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

(1) שטח עפ"י תשריט חלוקה מאושר – 16330 מ"ר, עפ"י תכנית מאושרת מס' 3/202/03/7 שטח מגרש 502 הוא 14.5 ד.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור

4.1.1 שימושים

עפ"י תכנית מאושרת מס' 3/202/03/7

4.1.2 הוראות

עפ"י תכנית מאושרת מס' 3/202/03/7

4.2 דרך מאושרת

4.2.1 שימושים

עפ"י תכנית מאושרת מס' 3/202/03/7

4.2.2 הוראות

עפ"י תכנית מאושרת מס' 3/202/03/7

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		תכנית השטח תא (% משטח תא)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צד- שמאלי	צד- ימני	קומי	קומי		מחוזת לכניסה הקובעת	מחוזת לכניסה הקובעת	מגל לכניסה הקובעת			
כמסומן בתשריט						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות			
						3563	-	(10%) 509	(60%) 3054	5090	5021
				2	40%	2072	-	(10%) 296	(60%) 1776	2960	5022
						2086	-	(10%) 298	(60%) 1788	2980	5023
					3710	-	(10%) 530	(60%) 3180	5300	5024	מבנים ומוסדות ציבור
					11431		1633	9798			סה"כ

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

6.1.1 היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית מפורטת מס' 3/202/03/7 וע"פ תוכנית זו ולאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.

6.3 הפקעות לצרכי 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.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 ג. 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו 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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 כיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 ג. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים. במעצה אזורית שמעונים.
 ד. מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב המרכזית.

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	מועצה אזורית בני שמעון	תאריך:	
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית בני שמעון	מספר תאגיד:	

שם: ישראל מסילטי	חתימות: ישראל מסילטי	תאריך:	
תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: 22166508	מספר תאגיד:	

שם: מ.מ.י	חתימות: מ.מ.י	תאריך:	
בעל עניין בקרקע	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	

היו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מיושמת עם דשיות התכנון המוסמך. התכנית אינה לצרכי תכנון בלבד, אלא היא כלי להקנה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם שאמור בוטל או שיתור על זכותנו בתכנון. ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה פי דינו הסכם בנין ישעה הלתי, חתימת, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או יודאי קבלת הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בתכנון בגלל החרגת ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות. ולשם כך יצא על כל זכויות אחרת הצומדה לנו, אכת השטח, ועפ"י כל דין שכן התייחסנו ניתנת או תק, א"י, י"מ, וכוונות.

מנהל מקרקעי ישראל

שם:	מנאיר שמחון, עו"ד	תאריך:	
בעל עניין בקרקע	תאגיד/שם רשות מקומית: מושב ברוש אגודה להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מספר תאגיד:	