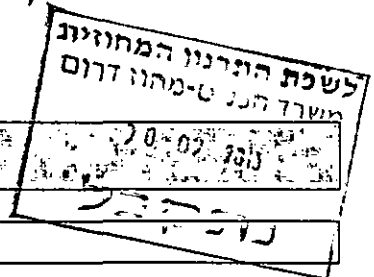


### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 84/100/02/10
<b>שם תוכנית: קביעת זכויות בנייה לכרייה באזור תעשייה - מישור רותם</b>

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2/4/09</u>            לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>2/4/09</u></p>	
<p>תאריך: יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית נועדה לקבוע זכויות בנייה להקמת משקל, מתקנים לניפוי חול ולמבני עזר, בחלק מהתכנית שבו קבלה חברת אליקים בן ארי בע"מ הרשאה לכריית חול ממינהל מקרקעי ישראל, במסגרת עבודות עפר להכשרת שטח לתעשייה.

התכנית אינה משנה ייעודי קרקע והוראות של תכנית 35/100/02/10 החלה בשטח.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קביעת זכויות בנייה לכרייה באזור תעשייה –  
מישור רותם

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

84/100/02/10

מספר התוכנית

999 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

4 מספר מהדורה בשלב

03/02/2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק ל.ר.

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תמר

215840 קואורדינטה X  
551540 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור התעשייה מישור רותם

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תמר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית

אזור התעשייה מישור רותם

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100112	מוסדר	חלק מהגוש		2
100113	מוסדר	חלק מהגוש		5

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
---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
8/12/2005	י.פ. 5467		כפיפות	35/100/02/10 -
13/10/1996	י.פ. 4448		כפיפות	29/100/02/10 -
25/09/07	2416		כפיפות	תמ"א 4/1/37 -
28/02/01	2933		כפיפות	תמ"א 1/א/37 -
23/08/06	336		כפיפות	תמ"א 37/ת -

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דוד סלוטקי	03/02/2013		15		מחייב	הוראות התוכנית
		דוד סלוטקי	18/12/2012	1		1:2500	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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו 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 מושי התוכנית											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	office@benari.co.il	08-8561456		08-8562364	ת.ד. 2455 אשדוד 77123	51-0532567	אלקום בן ארי בע"מ				
מינהל מקרקעי ישראל											

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	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	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
office@benari.co.il	08-8561456		08-8562364	ת.ד. 2455 אשדוד 77123	51-0532567	אלקום בן ארי בע"מ				מינהל מקרקעי ישראל
										בעלים
										חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
slotky@netvision.net.il	08-6900540	050-5900465	08-6460337	ת.ד. 1492 עומר 89965	51-2262154	גד- נאולוגיה ותכנון בע"מ	26197	001479856	מהנדס מכרות ומחצבים	ד"ר סלוטקי
										עורך ראשי

**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**

קביעת זכויות בנייה למשקל, למתקנים לניפוי חול ולמבני עזר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

קביעת זכויות בנייה למשקל, למתקנים לניפוי חול ולמבני עזר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	999 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך מ"ר	סוג נתון כמותי תעסוקה
	מתארי	מפורט				
		600	600			

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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**

תאי שטח במופים		תאי שטח	תעשייה	יעוד
תאי שטח	תעשייה			
		14, 13, 4	תעשייה	יעוד ע"פ תכנית
		3, 2, 1	דרך מאושרת	מאושרת אחרת
		59	שטח ציבורי פתוח	(35/100/02/10)
		4/1/א/37	תמ"א	

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**

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
25	250	25	250
27	275	27	275
27	267	27	267
19	185	19	185
2	22	2	22
100	999	100	999

↓

אחוזים	דונם	יעוד
25	250	תעשייה (מגרש 4)
27	275	תעשייה (מגרש 13)
27	267	תעשייה (מגרש 14)
19	185	דרך מאושרת
2	22	שטח ציבורי פתוח
100	999	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (35/100/02/10) (תאי שטח 4, 13, 14)</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים: תעשייה</b>
<b>א.</b>	<p style="text-align: center;"><u>שטח לתעשייה</u></p> <p>ישמש להקמת מתקנים לתעשייה כימית ותעשיות נלוות בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת, וכן לכריית חול, על כל הדרוש להפעלתם השוטפת של המתקנים ושל אתרי הכרייה, להקמתם, להזנת חומרים אליהם ולתחזוקתם.</p> <p>במקומות בהם קיימים אוצרות טבע, יש לבצע תחילה פעולות כריית החול ובתנאי, שניתן יהיה לאחר גמר הכרייה, ההסדרה והשיקום להשתמש בשטח לייעודו כתעשייה.</p> <p>בכל שטח התכנית במקומות בהם ניתן לבצע כריית חול, ניתן לעשות זאת על-פי תכנית זו ובהתאם לנספח כרייה לתכנית 35/100/02/10, הכולל תיאור השיטה, שלביות תהליך הכרייה והסדרת השטח, כך שיתאים את השטח לייעודו כאזור תעשייה. בכל שטח התכנית ניתן להוציא היתרים לעבודות עפר, עבודות סלילה וכריית חול על פי המפורט בנספח הכרייה לתכנית 35/100/02/10, המצורף לתכנית זאת. כמו כן, ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למשקל, למתקנים לניפוי חול ולמבני עזר הדרושים לצורך עבודות העפר וכריית החול, כגון חדר מנוחה לעובדים, משרד, מחסן וכד'.</p> <p>על מנת למנוע סיכול מטרת תכנית זו להקים אזור תעשייה, ייערכו התכניות המפורטות לתעשייה וכן הנספחים לכריית חול, כך ששלבי ביצוע הכרייה יקדימו את שלבי הקמת מבני התעשייה, וכך שביצוע הכרייה לא ימנע את הוצאת היתרי הבנייה ואת הקמת המבנים.</p> <p>כמפורט בסעיף 7.1.1 בהוראות תכנית 35/100/02/10, בדבר תכליות, שימושים מותרים והוראות בנייה בשטח לתעשייה.</p>
<b>ב.</b>	<p style="text-align: center;"><u>כריית חול בשטח המיועד לאזור תעשייה</u></p> <p>עבודות הכרייה באתר תבוצענה עפ"י נספח כרייה לתכנית 35/100/02/10, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, כעבודות הכשרת שטח מוקדמות לתעשייה שתוקם באתר.</p> <p>התיאום ההנדסי המפורט ייעשה בין המפקח על המכרות וממ"י.</p> <p>תיאום תקופתי של סדרי הכרייה ייעשה בין הגורמים הנ"ל.</p> <p>כמפורט בסעיף 7.1.2 בהוראות תכנית 35/100/02/10, בדבר תכליות, שימושים מותרים והוראות בנייה בנוגע לכריית חול בשטח המיועד לאזור תעשייה.</p> <p>ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למשקל, למתקנים לניפוי חול ולמבני עזר הדרושים לצורך עבודות העפר וכריית החול, כגון חדר מנוחה לעובדים, משרד, מחסן וכד'.</p>
<b>ג.</b>	<u>מועד משוער לסיום כריית החול</u>
	סיום כריית החול בתחום תכנית זו יעשה בתוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.
<b>ד.</b>	<u>מועד משוער לביצוע התכנית</u>
	התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה.

ה.	תנאים למתן היתר בנייה או הרשאה בתחום החפיפה עם תמ"א 4/1/א/37 יהיו: אישור רשות הגז על פי סעיף 11.1 בהוראות התמ"א, תאום עם בעל הרשיון להולכת הגז הטבעי בלחץ גבוה – חברת נתג"ז, ואישור של רשות הגז הטבעי על כך שההיתר או ההרשאה עומדים בדרישות צו הבטיחות לגז הטבעי.
ו.	על השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 4/1/א/37 ונגזרותיהן.
ז.	עבודות העפר בתאי שטח בהם עובר קו גז בלחץ נמוך יבוצעו בתאום עם חברת מגל. לא תתבצענה עבודות עפר במרחק מקו הגז שייקבע על ידי מגל.
ח.	פתרון הביוב לאתר יהיה באמצעות שרותים כימיים ניידים.
4:2:2	<b>הוראות</b>
א.	
ב.	
ג.	

4:2	<b>שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (35/100/02/10) (תא שטח 1, 2, 3)</b>
4:2:1	<b>שימושים דרך מאושרת</b>
א.	בתנאים מסוימים ובאישור המפקח על המכרות וממ"י, ניתן יהיה לסלול הכבישים ללא ניצול של אוצרות הטבע תחילה. ישמש לסלילת דרכים, נטיעות, מערכות ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה ולהקמת תשתיות הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.
ב.	בתחום דרך מסי 1 (תא שטח 1) יוצבו מאזני גשר ומבני עזר לשוקל.
ג.	כמפורט בסעיף 7.11.2 בהוראות תכנית 35/100/02/10, בדבר תכליות, שימושים מותרים והוראות בנייה בשטח לדרכים.
ד.	תנאים למתן היתר בנייה או הרשאה בתחום החפיפה עם תמ"א 4/1/א/37 יהיו: אישור רשות הגז על פי סעיף 11.1 בהוראות התמ"א, תאום עם בעל הרשיון להולכת הגז הטבעי בלחץ גבוה – חברת נתג"ז, ואישור של רשות הגז הטבעי על כך שההיתר או ההרשאה עומדים בדרישות צו הבטיחות לגז הטבעי.
ה.	על השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות, המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 4/1/א/37 ונגזרותיהן.
ו.	עבודות העפר בתאי שטח בהם עובר קו גז בלחץ נמוך יבוצעו בתאום עם חברת מגל. לא תתבצענה עבודות עפר במרחק מקו הגז שייקבע על ידי מגל.
4:2:2	<b>הוראות</b>
א.	
ב.	
ג.	

<p><b>שם ייעוד: יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (35/100/02/10)</b>  <b>(תא שטח 59)</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים: שטח ציבורי פתוח עם פרוזדור חשמל</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>ישמש לנטיעות, עבודות ניקוז, העברת מערכות תשתית הנדסית ומתקנים הקשורים בה.</p>	<p><b>א.</b></p>
<p>כמפורט בסעיפים 7.12 ו- 7.13 בהוראות תכנית 35/100/02/10, בדבר תכליות, שימושים מותרים והוראות בנייה בשטח ציבורי פתוח ובפרוזדור חשמל (מעבר קווי חשמל ראשיים).</p>	<p><b>ב.</b></p>
<p></p>	<p><b>ג.</b></p>
<p><b>הוראות:</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p></p>	<p><b>א.</b></p>
<p></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p></p>	<p><b>ג.</b></p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות ליונים (נח"ד נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה בוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מגדל / מוערי/ מרבי (דונם)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	קדמי						מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת			
10	10	10	10	10	10	0.15*	-	-	0.15*	400*	-	-	400*	250	4	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (35/100/02/10)
10	10	10	10	10	10	0.15*	-	-	0.15*	400*	-	-	400*	267	14	
					3	0.4	-	-	0.4	200	-	150	50	45	1	
						--	-	-	-	600*	-	150	450	-	-	סה"כ

\* - זכויות הבנייה בתאי השטח 4-14 הן חלופיות. כלומר, תחילה יוקמו מתקנים לניפוי חול באחד מתאי השטח ואח"כ, בהתאם לצורך, יועברו אותם המתקנים לתא השטח האחר, כך שבעת ובעונה אחת, סה"כ שטחי הבנייה בכל המגרשים, כולל בדרך מס' 1, לא יעלה על 600 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתרי בנייה:**

הרשאה לכריית חול ממנהל מקרקעי ישראל.

אישור מהנדס הוועדה המקומית.

אישור המפקח על המכרות.

היתרי הבנייה יינתנו לאחר התייעצות עם היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה נגב מזרחי.

על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת גז טבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 על נגזרותיה.

יתקבל אישור של רשות הגז הטבעי וייבוצע תאום עם בעל רשיון מערכת הולכת הגז הטבעי בלחץ גבוה.

טרם כניסה לעבודות בתחום החפיפה עם רצועת הגז הטבעי יש לקבל היתר חפירה מבעל רשיון הולכת הגז.

**6.2. תשתיות**

ביוב – פתרון הביוב לאתר יהיה באמצעות שירותים כימיים ניידים.

**6.3. תוקף התכנית**

תוקף התכנית הוא ל- 10 שנים ממועד אישורה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2. מימוש התוכנית**

**8. חתימות**

שם: דני בן ארי	אלקישבין-ארי בע"מ ח.פ. 510532567	תאריך:
מגוישי התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: תל אביב, אשדוד 77123 טל: 08-8562552 פקס: 8561456	מספר תאגיד: 51-0532567
שם:	תאריך: 03/02/2013	מספר תאגיד:
שם: דוד סלוטק	תאריך: 03/02/2013	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	תאגיד: גת - גאולת התכנון בע"מ ת.ד. 1992 קריית מוצקין 84965	מספר תאגיד: 51-2762154

שם: דני בן ארי	אלקישבין-ארי בע"מ ח.פ. 510532567	תאריך: 03/02/2013
זים בפועל	תאגיד: אלקישבין ארי בע"מ טל: 08-8562552 פקס: 8561456	מספר תאגיד: 51-0532567

שם: דני בן ארי	אלקישבין-ארי בע"מ ח.פ. 510532567	תאריך: 03/02/2013
בעל עניין בקרקע	תאגיד: מיינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: 51-0532567
שם: דני בן ארי	תאריך: 03/02/2013	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	תאגיד: אלקישבין ארי בע"מ	מספר תאגיד: 51-0532567
שם:	חתימה:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	תאגיד:	מספר תאגיד: