

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 31/מק/3006

מגרש מבנים ומוסדות ציבור מס' 909  
גבעות בר

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון  
תכנית מפורטת  
סוג התכנית לפי סעיף: 62א (א) (3)

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית בני שמעון אישור תכנית מס' 31/מק/3006 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2013003 ביום 21/1/13</p> <p>הממונה על המחוז יו"ר הוועדה המקומית בני שמעון</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 31/מק/3006 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6067 מיום 3.10.13 עמוד 455</p>	

## דברי הסבר לתכנית מס' 31/מק/3006

תכנית זו מגדילה שטחים ציבוריים קיימים בישוב גבעות בר ויוצרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור - תא שטח מס' 909 - במקום 4 מגרשי מגורים. הצורך בהגדלת שטחי הציבור נובע מאיכלוס הישוב במשפחות צעירות והמחסור שנוצר בשטחי ציבור לבניית מבנים לחינוך לגיל 7.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש מבנים ומוסדות ציבור מס' 909 גבעות בר	שם התוכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
3006/מק/31	מספר התוכנית		
18.605 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
01.08.2013	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף		
62א (א) (3)			
תכנית 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 התכנית**

בני שמעון	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
177280	קואורדינאטה X		
584750	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא בישוב גבעות בר		תאור מקום	1.5.2
מ.א. בני שמעון	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
גבעות בר	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
לייר	שכונה		
לייר	רחוב		
לייר	מס' בית		

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100227/2	מוסדר	חלק מהגוש	-	4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
75/305/02/7	364-367
3001/מק/31	903

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
75/305/02/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 75/305/02/7 ממשיכות לחול.	5950	12.05.2009
3001/מק/31	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	6439	28.06.2012

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	01.08.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	01.08.2013	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	01.08.2013	1		1:500	מנחה	נספח בניני

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מנישי התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	גוש/חלקה
		306475757		מועצה אזורית בני שבעון		מועצה אזורית בני שבעון	ד.ג. נגב מיקוד 85300	08-9911724		08-9915837		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	
בעלים					מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכר					מועצה אזורית בני שבעון		ד.ג. נגב מיקוד 85300	08-9911724		08-9915837		

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות רשיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
אדריכל	ליפובצקי טלליה	ליפובצקי טלליה	312988298	104717	רשות מקומית		שד' רג' 28 בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparchi@012.net.il
מודד	לאוניד צירניאק	לאוניד צירניאק	826		"מנהל" - מדידות, גאולוגיה והנדסה בע"מ	512224148	בית בלטיק קומה 5, ת.ד. 1456, ב"ש	08-6286074		08-6236255	ms_mega@bezeqint.net

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

הגדלת שטחי ציבור קיימים בישוב גבעות בר ויצירת מגרש למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח מסי 909 - במקום 4 מגרשי מגורים. הצורך נובע מאיכלוס הישוב במשפחות צעירות והמחסור שנוצר בשטחי ציבור לבניית מבנים לחינוך לגיל רך.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת שטחים לצרכי ציבור ויצירת מגרש למבנים ומוסדות ציבור – תא שטח מסי 909 - במקום 4 מגרשי מגורים לפי סעיף 62א (א) (3) לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.605
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		-	765 -	765	מ"ר	מגורים א'
		7784.5	1093+	6691.5	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	לא רלוונטי	909,903	מבנים ומוסדות ציבור	
	לא רלוונטי	100	דרך מאושרת	
	לא רלוונטי	416	חניון	

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
83.68	15569	מבנים ומוסדות ציבור	11.75	2186	מגורים א'
13.22	2459	דרך מאושרת	71.93	13383	מבנים ומוסדות ציבור
3.10	577	חניון	13.22	2459	דרך מאושרת
100.00	18605	סה"כ	3.1	577	חניון
			100.00	18605	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
שטח זה ישמש להקמת מבני ציבור ומתקנים למוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה, בריאות, או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, לרבות מזכירות הישוב, הכל באישור הוועדה המקומית.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b> הוראות בינוי	כל ההוראות יהיו בהתאם להוראות למבנים ומוסדות ציבור של תכנית מתאר מס' 75/305/02/7.
<b>ב.</b> עיצוב אדריכלי	כל ההוראות יהיו בהתאם להוראות למבנים ומוסדות ציבור של תכנית מתאר מס' 75/305/02/7.

<b>4.2 דרך מאושרת</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
כל התכליות והשימושים לפי תכנית מתאר מס' 75/305/02/7.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מתאר מס' 75/305/02/7.	

<b>4.3 חניון</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
כל התכליות והשימושים לפי תכנית מתאר מס' 75/305/02/7.	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מתאר מס' 75/305/02/7.	

## 5. זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	מספר מעל לפניסת המקובעת	גובה מבנה (מטר)	אפסות (יח"ד) לדגם (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר) משטח תא (שטח)	אחוזי בנייה כללים (%)	שטחי בנייה (%)			גודל תא שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי								מתחת לפניסת	מעל לפניסת	מתחת לפניסת				שטחי בנייה
אזורי				1	2	12	ל"ר	ל"ר	50	80	20	-	10	50	13383	903	מבנים ומסודות ציבור
				1	2	8.5	ל"ר	ל"ר	50	80	20	-	10	50	2186	909	
כמסומן בתשריט																	

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכנית מתאר מס' 75/305/02/7.

### 6.2 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.

### 6.3 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 ניקוז

6.4.1 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש ישאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.4.2 הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

6.4.3 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

6.4.4 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

### 6.5 פסולת בניה

פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר יהיה לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

### 6.6 שטח עתיקות

השטח המסומן בתשריט בקו כחול מקווקו הוא אתר עתיקות כהגדרתו בחוק העתיקות התשל"ח – 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.

## 7. ביצוע התכנית

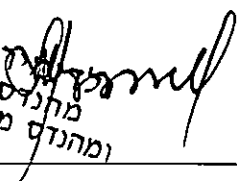
### 7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

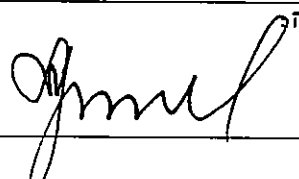
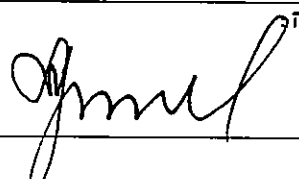
### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

שם:	מועצה אזורית בני שמעון ולימיר פיצ'קר	חתימה:	 פיצ'קר מנהל מועצה אזורית בני שמעון ומנהל מ.א. בני שמעון	תאריך:	4.8.13
תאגיד:	מ.א. בני שמעון	מספר זהות:	306475757		

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	 ליפובצקי נטליה מ.א. בני שמעון 10471	תאריך:	1.08.13
תאגיד:		מספר זהות:	312988298		

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	 פיצ'קר	תאריך:	
תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:			
שם:	מועצה אזורית בני שמעון	חתימה:	 פיצ'קר	תאריך:	
תאגיד:	מ.א. בני שמעון	מספר תאגיד:			

מנהל מקרקעי ישראל  
רשיון התכנון המוסכמות  
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא  
הוקצה השטח ונחתם עמם הסכם מתאים כגינו, ואין חתימתנו זו  
באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות  
מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם  
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או  
חודאה בקיום הסכם כאמור, או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל  
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על  
כל זכות אחרת העומת עליו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
חתימתנו ניתנה לצורך קבלת המודת מבט תכנונית  
תאריך: 14.08.13