

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 98/305/02/31

שם תוכנית: הקמת חניון – אזור תעשיה להבים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: בני שמעון

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15.7.13 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 15.7.13	

דברי הסבר לתוכנית

בשנת 2011 אושרה תוכנית שהכשירה מגרש למפעל סודה סטרים באזור תעשייה להבים בתאי שטח 2001, 2002 כאשר תא שטח 2002 מהווה עתודה להתפתחות.

בצמוד למפעל בתוכנית מאושרת קיים שצ"פ בתא שטח 7003 .

מטרת תוכנית זו להכשיר חלק משצ"פ זה לחניון ציבורי ודרך שישמש את הציבור הרחב בכלל ויאפשר מעבר רכב כבד לצורך כניסה למגרש המיועד לסודה סטרים כאמור. במצב היום משאית סמיטריילר לא יכולה להכנס למתחם סודה סטרים מהדרך הקיימת.

מגרש החנייה ישמש את הציבור הרחב המבקר במגרשי התעשייה בכלל ואת ציבור המבקרים שמפאת סידורי ביטחון לא יכולים להכנס למפעל סודה סטרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית מספר התוכנית

98/305/02/31 מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 21.846 ד'

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 15.7.13

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק
כן ועדה מחוזית 62

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 בני שמעון

קואורדינטה X 179640
קואורדינטה Y 587875

1.5.2 תיאור מקום א.ת. להבים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. בני שמעון

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב א.ת. להבים

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100226/1	מוסדר	חלק	-	1
100226/2	מוסדר	חלק	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
550/03/7	7003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
550/03/7	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	6288	31/8/2011
49/305/02/7	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	5531	23/5/2006

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		12		15.7.13	מרש אדריכלים בע"מ	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 1250		1	15.7.13			
נספח תנועה	מנחה	1: 250		2	27.1.13	ש.קרני בע"מ		

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 ויזם התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				מ.א. בני שמעון		ד.נ. נגב מיקוד 85300	9911724		9915837		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש	08-6264219		08-6264221	daromtichnun@mimi.gov.il	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל	רמי מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ		שד' שזר 21 ב"ש	08-6272427		08-6209126	yoav@marash.co.il	
מודד	מהנדס	אהוד טרנטו	652	קוטר מדידות ושירותי ביצוע בע"מ		ת.ד. 3164 ב"ש	08 6497287		08 6498994		
יועץ תנועה	מהנדס	שמואל קרני	12449	ש.קרני מהנדסים בע"מ		רח' ישראלי 46 א' חיפה	04-8244468		04-8251095		

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
ל"ר	לא רלוונטי

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 יעוד שטח ציבורי פתוח לחניון ודרך למעבר רכב באזור תעשייה להבים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לחניון ודרך למעבר רכב.
2. קביעת התכליות והשימושים בכל תא שטח.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולתשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	21.846 דונם
--------------------	-------------

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

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

יעוד	תאי שטח	עתיקות	פרוזדור תשתיות	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	7003A	7003A	7003A	
חניון	7003B	7003B		
דרך מוצעת	7003C	7003C		
דרך מאושרת	8016	8016		

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	19.287	88.3		שטח ציבורי פתוח	12,243	56.04
דרך מאושרת	2.559	11.7		דרך מאושרת	2,559	11.7
				דרך מוצעת	2,634	12.05
				חניון	4,410	20.19
סה"כ	21.846	100		סה"כ	21.846	100

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: חניון	
4.1.1 שימושים	
א. תותר הקמת חניון רכבים, סלילת דרכים, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.	
ב. תותר הקמת מבנה שמירה על מתחם החניון. כמו כן תותר הקמת סככות הצללה לחניון. תתאפשר הנחת תאים פוטוולטאים על גבי סככות החניה בכפוף לסעיפים 10,9 בהוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.	
4.1.2 הוראות	
א. 1. החניה תהיה פתוחה לציבור ותהיה מגוננת עץ אחד לכל 5 חניות. 2. פיתוח החניה ישתלב עם פיתוח השצ"פ הסמוך. 3. תכנון החניה יעשה תוך התחשבות בתוואי הניקוז הקיים בשטח.	
4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
הכל בהתאם לתכנית 49/305/02/7	
4.2.2 הוראות	
הכל בהתאם לתכנית 49/305/02/7	
4.3 שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.3.1 שימושים	
דרכים ציבוריות כולל מדרכות, נטיעות, תשתיות על ותת קרקעיות. תשמש כדרך כניסה לחניון ולמגרש 2001 הסמוך.	
4.3.2 הוראות	
רוחב הדרך כמסומן בתשריט.	
4.4 שם ייעוד: דרכים	
4.4.1 שימושים	
הכל בהתאם לתכנית 49/305/02/7	
4.4.2 הוראות	
הכל בהתאם לתכנית 49/305/02/7	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידדי-ימני	צידדי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
חניון	7003B	4,410	10	-	-	-	10	0.2	0	-	0.2	3	1	-	ע"פ המסומן בתשריט		

הערות :

1- תותר הקמת מצללות ע"פ חוק התכנון והבניה לחניה בשטח של עד 1000 מ"ר כמו כן תותר התקנת מתקנים פוטו וולטאים ע"ג המצללות

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

היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ תוכנית 49/305/02/7.

6.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים הציבוריים ובכלל זה דרכים, דרכים משולבות, שטחים ציבוריים פתוחים וכדומה הם מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.5 הנחיות כלליות לתשתיות

כללי – כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

א. חשמל – הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ובמרחק קטן מ – 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת – קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.

ב. ניקוז – נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז האזורית.

ג. ביו-כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ד. מים – אספקת מים תהיה מהרשת המקומית לפי תנאים של מהנדס הרשות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם ומגיש התוכנית	שם: מחירי פיזיקר ומהנדס מ.א. הוונדה	חתימה:	תאריך: 5.8.13
	שם רשות מקומית: מאגן שמעון		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: רמי מרש	תאריך: 28/7/13
	תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ 17509 ת. 25 08-6270699 08-6270699	מספר תאגיד: 512367566

בעל עניין בקרקע	שם: ס. מתתיהו מרחב עסקי דרום מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 3.9.13
-----------------	---	--------	----------------------

אין לנהל התנגדות עסקאות לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית. כל עניין הנוגע השטח הנדון ייטען על ידי בעל עניין אחר התכנית באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חן זה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אין נעשה אף ייעוץ על ידנו הסכם גנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל מנהל דרום