

600

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0259663

לשירות המבחן
לתכנון ודגירת תוכנית
3.12.2015
9 ימים

דודאים-אתר מבקרים, החלפת שטחים

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית בני שמעון
אישור תכנית מס' 625-0259663
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2015001 ביום 8.11.15
הממונה על המחוז יו"ר הועדה
סגל מורן
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה בני שמעון

דברי הסבר לתכנית

אתר הטמנת פסולת דודאים הינו אתר המאושר במסגרת תכנית מפורטת מס' 51/305/02/7. התכנית מציעה החלפת יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור ושינוי קו בניין בדרך מס' 1 ובתא שטח מס' 3. מטרת תכנית זו היא ליצור תשתית סטטוטורית על מנת להסדיר מבנים קיימים ללא שינוי בזכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דודאים-אתר מבקרים, החלפת שטחים

מספר התכנית 625-0259663

1.2 שטח התכנית 63.352 דונם

1.3 מחדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

174109 קואורדינאטה X

580820 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית מערבית לאתר פסולת דודאים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 נושים וחלקות בתכנית

מספר חלקת	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן				
9999		חלק	מוסדר	42
1		חלק	מוסדר	100229/2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

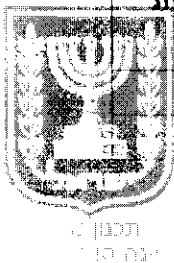
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

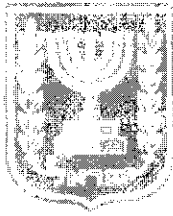
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/04/2002	1948	5065		כפיפות	תמא / 37 / א / 1
11/2003	346	5237		כפיפות	46 / 305 / 02 / 7
17/03/2004	2365	5283	החלפת שטחים והקטנת קו בניין בסמוך לתא שטח מס' 2	שינוי	51 / 305 / 02 / 7
25/12/2014	2134	6951		כפיפות	56 / 305 / 02 / 7



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם איידלשטין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			אברהם איידלשטין			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250		17/09/2015	אברהם איידלשטין	ועדה מקומית	03/11/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, נעה לוי- ריצ'קר		מ.א. בני שמעון	בית קמה	(1)		08-6257910	08-6257908	
	רשות מקומית	רשות מקומית, סיגל מורן		מ.א. בני שמעון	בית קמה	(1)		08-6257910	08-6257908	

הערה למגיש התכנית:

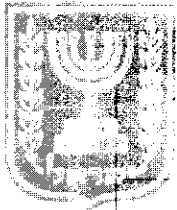
(1) כתובת: מ.א. בני שמעון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, נעה לוי- ריצ'קר		מ.א. בני שמעון	בית קמה	(1)		08-6257910	08-6257908	
רשות מקומית	רשות מקומית, סיגל מורן		מ.א. בני שמעון	בית קמה	(1)		08-6257910	08-6257908	

(1) כתובת: מ.א. בני שמעון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: באר שבע, רח' התקוה 4.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם איידלשטיין	37836	א.ב. מתכננים	שדרות	(1)		08-6891232	08-6891228	abraham@abt co.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be qcint.net

(1) כתובת: ת.ד. 370 שדרות.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה - התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

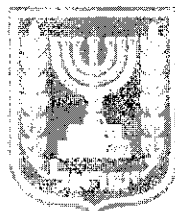
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

החלפת שטחים בין "שטח ציבורי פתוח" ל"מבנים ומוסדות ציבור" ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעודי הקרקע ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- החלפת שטחים בין "שטח ציבורי פתוח" ל"מבנים ומוסדות ציבור"
- שינוי קווי בניין



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

63.352

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

מונה

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	7, 6
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	8, 5 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	6
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	3
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	7, 6
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	5, 4



3.2 טבלת שטחים

ת"מ
מ"ר

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,131.04	20.61
שטח למבני ציבור	36,812.74	62.54
שטח ציבורי פתוח	9,915.59	16.85
סה"כ	58,859.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,131.02	20.61
מבנים ומוסדות ציבור	36,812.51	62.54
שטח ציבורי פתוח	9,915.57	16.85
סה"כ	58,859.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 מבנים ומוסדות ציבור
	4.1.1 שימושים
שימושים על פי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7.	
	4.1.2 הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על פי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7.</p> <p>2. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה.</p>	
<p>ב קווי בנין</p> <p>שינוי קו בניין עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.</p>	
	4.2 שטח ציבורי פתוח
	4.2.1 שימושים
שימושים על פי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7.	
	4.2.2 הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. על פי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7.</p> <p>2. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לגז הטבעי, יחולו הוראות תמ"א 1/א/37 ונגזרותיה.</p> <p>3. לא ניתן לבנות בסמוך לקו הדלק ויש להשאיר רצועת בטיחות בשטח שלא יפחת מ-5 מ' (להלן "רצועת הבטיחות") מכל צד של הקו. יש להותיר את השטח המרוחק 5 מ' מהצינור כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.</p> <p>4. תאסר נטיעה של עצים וכל בניה בתחום רצועות הקרקע שבהן עוברים קווי הדלק, מאחר והיא עלולה לסכן את הצינור ולגרום לו ולסביבתו נזק וכמו כן עלולה למנוע הנחת קווים נוספים ואחזקת קווים קיימים. כל פעילות מסביב לרצועה צריכה להיעשות בתיאום ובאישור של חב' תשתיות נפת ואנרגיה בע"מ אגף אסטרטגיה, תשתיות ונכסים על מנת שיובטח כי לא תהיה פגיעה בקו הדלק.</p>	
<p>ב קווי בנין</p> <p>קביעת קווי בנין בתא שטח מס' 3.</p>	
	4.3 דרך מאושרת
	4.3.1 שימושים
<p>א. שימושים על פי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7.</p> <p>ב. שינוי קו בניין למגרש מס' 2.</p>	
	4.3.2 הוראות
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על פי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7.</p>	
<p>ב קווי בנין</p> <p>שינוי קו בניין עבור מבנים קיימים בלבד, הקיימים בעת אישור התכנית ומופיעים בתשריט.</p>	

5. טבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מנחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2, 1	מבנים ומוסדות ציבור	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	8, 5 - 3	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הזכויות נותרות לפי תכנית 51/305/02/7.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות



6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. לפי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7</p> <p>2. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידות בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלריו ותיקוניו שהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. הריסת מבנים:</p> <p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה ומימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה והיתר חפירה בתחום קווי הבניין יהיה תאום עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי ואישור רשות הגז הטבעי על התאמת מאפייני התכנון לצורך עמידה בדרישות צו הבטיחות.</p>



6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.3	חניה
	לפי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7

6.4	חשמל
	לפי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7

6.5	תשתיות
	לפי תכנית מאושרת מס' 51/305/02/7



6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו של שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

6.7	חלוקה / או רישום
	<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ! 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות התכנית</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לייר



8. חתימות

	שם: נעה לוין-ריצ'קר שם ומספר תאגיד: מ.א. בני שמעון	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: סיגל מורן שם ומספר תאגיד: מ.א. בני שמעון	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	
	שם: נעה לוין-ריצ'קר שם ומספר תאגיד: מ.א. בני שמעון	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	זום
	שם: סיגל מורן שם ומספר תאגיד: מ.א. בני שמעון	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	
	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: אברהם איידלשטיין שם ומספר תאגיד: א.ב. מתכננים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	

28.12.15
 אברהם איידלשטיין
 אדוואט
 מסי רשיון 37836