

625-0186783

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0186783

מאגר תפרח-הגדלת זכויות בניה

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
13-03-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מנהל מינהל התכנון
קי"ר חועדה המחוזית
מנתל מינהל התכנון
[] הונכחה וקבעו חתונה אישור שר
[] הונכחה וקבעו חתונה אישור שר
ביום 28/2/15 לאשר את התכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה והחליטה
אישור תכנית מ"מ - תכנון ולבניה והחליטה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
מחוז דרום
מנהל מינהל התכנון - מחוז דרום
625-0186783

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות בניה בתחום מאגר תפרח, לצורך הרחבת מבני הבקרה ומתקני החשמל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מאגר תפרח-הגדלת זכויות בניה
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	מאגר תפרח-הגדלת זכויות בניה
	מספר התכנית	625-0186783
1.2	שטח התכנית	272.022 דונם
1.3	מהדורות	הגשה
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"ר
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בני שמעון

קואורדינאטה X 169767

קואורדינאטה Y 583924

1.5.2 תיאור מקום כ-2 ק"מ צפון מערב לצומת הנשיא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100235	לא מוסדר	חלק		9999
100235/2	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים 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
08/08/2012	5711	6457		כפיפות	תממ/ 4 / 23
22/05/2003	2512	5187		שינוי	435 / 03 / 7

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית המתאר של בני שמעון מס' 56/305/02/7 שעדין לא בתוקף.

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				אליהו עמיחי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אליהו עמיחי			תשריט מצב מוצע - הגדלה גליון 1:	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000			אליהו עמיחי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000		05/03/2015	אליהו עמיחי		05/03/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה 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
	פרטי	שי חגיגי		קולחי הנגב בע"מ	אופקים	(1)		08-9961313	08-8530081	
	פרטי	תמיר עידאן		קולחי הנגב בע"מ	אופקים	(2)		08-9961313	08-8530081	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב זיבוטינסקי 6, ת.ד. 110 אופקים 87510.

(2) כתובת: רח' זיבוטינסקי 6, ת.ד. 110 אופקים 80350.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה, רח' התקווה 4 בארשבע, 84101.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6205903	eliامي@netvi siom.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	משב-מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	(1)		03-9613720	03-9611437	hab33@netvi sion.net.il

(1) כתובת: רח' משה לוי 14 ראשון לציון.

1.9 הגדרות בתכנית

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 אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

272.022

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/היסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים-מאגר מים	272,000	100
סה"כ	272,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	272,021.92	100
סה"כ	272,021.92	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מאגר מים של מי קולחין לצרכי חקלאות, כולל מערכות חשמל, צנרת, משאבות ויתר המתקנים ההנדסיים הדרושים לתיפעול המאגר. מבנים למערכות הבקרה והתיפעול של המאגר ולמתקני החשמל. (הגישה למתקן תהיה באמצעות דרך עפר חקלאית קיימת)
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות המבנים יבנו בהתאם לזכויות ומגבלות הבניה המפורטות בתכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
0	0	0	0		1	6					150	272000	גודל מגרש כלי	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

6. הוראות נוספות

6.1	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 בקוי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27585/0 "שמריה, ח"י י"פ : 4941 עמ" 753 מיום : 05/12/2000 ; 614/0 "שמריה, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1482 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח : 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח : 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט : 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>															
6.2	חניה															
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.															
6.3	חלוקה ו/ או רישום															
	חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.															
6.4	חשמל															
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="164 1655 1241 1882"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6 מ'</td> <td>5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל	3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
6.5	תנאים למתן היתרי בניה															
	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית															

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מס' 435/03/7</p> <p>א. היתר בניה ינתן לאחר אישור תכנית זו.</p> <p>ב. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה, רשות המים.</p> <p>ג. היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.</p> <p>ד. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז.</p> <p>ה. על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית, כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין.</p>

6.6	היטל השבחה
	<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.7	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 על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שי חגיגי	סוג: תאריך: קולחי הנגב בע"מ
	שם ומספר תאגיד: קולחי הנגב בע"מ 513300889	חתימה:
מגיש התכנית	שם: תמיר עידאן	סוג: תאריך: קולחי הנגב בע"מ
	שם ומספר תאגיד: קולחי הנגב בע"מ 513300889	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה
	שם ומספר תאגיד:	תאריך: קולחי הנגב בע"מ
עורך התכנית	שם: אליהו עמיחי	סוג: עורך ראשי
	שם ומספר תאגיד: עמיחי אדריכלים בע"מ 513998740	תאריך: 21.2.16 חתימה:

עמיחי אדריכלים בע"מ
 ח.פ. 0-51-399874
 יחידת הערות 4 באר-שבע
 טל: 08-6233902 מקסי: 903

קולחי הנגב בע"מ