

העתק משרדי

לסגרת המערכת המרכזית
משרד המגורים והתחבורה

05 04 7905

ל

מבוא לתכנית מפורטת מס' 8/115/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שנוי לתכנית מפורטת מס' 2/115/03/10

מפעל פמ"א במישור רותם.

מגישי התכנית בשם מפעל פמ"א במישור רותם בתחום מועצה אזורית תמר מבקשים לשנות את מקום הדרכים המתוכננות ואשר לא תאמו את צרכי המפעל במהלך התפתחותו.

התכנית כוללת שטחי תעשייה ודרכים פנימיות.

השנוי המוצע יאפשר גישה נוחה ותואמת למערכת הבנוי והשירותים בשטחי המפעל.

משרד המגורים והתחבורה
דוק התוכנית והסכמת הבעלים - 1965

8/115/03/10

התוכנית המפורטת ל...
ביום 6/3/06

סמנכ"ל מחלקת...

הודעה על איטור הבנית מס' 8/115/03/10

כורכמה בילקוט חמשומים מס' 5531

23/5/06

מיום

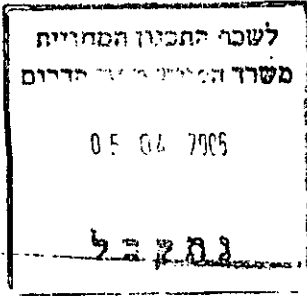
בברכה

משרד המגורים והתחבורה - מודד מוסמך
מועדון במקרקעין
455 ירושלים
טל: 07-492994

~~א. רותם~~

ריקרו קטן - אדריכל
אדרי ריקרו קטן
מ.ר. 39130

משה שטרית - מודד מוסמך



יוזמתק משרדי

מרחב תכנון מקומי - תמר

תכנית מפורטת מס' 8/115/03/10

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/115/03/10

הוראות התכנית

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: מפעל פמ"א - מישור רותם

תאריך: מאי 2004, מאי 2005, אוגוסט 2005, מרץ 2006

פרק א' - התכנית

1. המקום : מ.א תמר, מישור רותם, קרית פמ"א. נ.צ. מרכזי 217500/553100.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 8/115/03/10, שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/115/03/10. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן "התשריט"). מפעל פמ"א.
4. שטח התכנית : 38.158 דונם.
5. גושים וחלקות : גוש 100113 חלקה 2 (חלק), גוש 100116 חלקה 1 (חלק).
6. מגיש התכנית : מפעל פמ"א - נאמן החברה סוארי - יוכמן בע"מ, ת.ז.
צבי יכמן, ת.ז. מס' 055924336.
רח' לינקולן 20, תל אביב טל: 03-5652255
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכי התכנית : משה שטרית- מודד מוסמך (רשיון מס' 455), הנשיאים 153, ב"ש, טל: 08-6492994
ריקרדו קטן - אדריכל (רשיון 39130), רח' יהודה הלוי 3/3, דימונה, טל: 0524670579
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 2/115/03/10 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : א' שנוי יעוד משרותי עובדים, מינהלה, שרותי תחזוקה ודרכים לאזור תעשייה ודרכים.
ב' הוראות בדבר אחוד וחלוקה : שינוי בזכויות בניה.
ג' קביעת קוי בנין ומספר קומות.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. **אזור תעשייה**.
מגרשים מס' 1-4 - שטחים המיועדים לתעשייה.
תותר בנית מפעלים ומתקנים שונים, כמו כן תותר הקמת מבנים לשימוש כמנהלה ושירות לרווחת העובדים במקום.
(מבנים כולל בניה קשה, קרוונים, צריפים וסככות לשימושים שונים).

2. דרכים

שטחי דרכים כולל דרכי גישה ומדרכות. מקומם ורחובם המוכרז יהיה כמסומן בתשריט.

3. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 2/115/03/10

אזור	מספר	שטח	גובה מקסימלי של מבנים % בניה מותר	קו בנין מינימלי		
				קדמי	צדדי	אחורי
שרותי עובדים, מינהלה ושרותי תחזוקה		29000	3 קומות, 40% בקומה משטח הקרקע המיועד למבנים	6 מ'	5 מ'	5 מ'
אזור תעשייה ואזור מכרה		3500 *	ככל הנדרש להפעלת המתקן	5 מ'	5 מ'	5 מ'
דרכים חדשות		8000		בהתאם לתשריט		

* - מחושב מתוך שטחי אזור תעשייה ואזור מכרה.

מס' קומות מירבי	קו בנין (מ')			תכנית מנהלתית %	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ואו ב- %)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור	
	ק	צ	א		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע				מתחת לקרקע
2	כמסומן בתשריט			64	160	40	20	80	20	24777	1	אזור תעשיה
2	כמסומן בתשריט			64	120	40	-----	80	-----	2142	2	אזור תעשיה
1	כמסומן בתשריט			64	64	-----	-----	64	-----	789	3	אזור תעשיה
						-----	-----	-----	-----	3446	4	אזור תעשיה
						-----	-----	-----	-----	7004		דרכים
	0	0	0									

פרק ג' - כללי

- שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית רמת נגב ואישור ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- מקלטים: הבניה תהיה עפ"י הג"א ובאישורו.
- חשמל: א. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוער על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

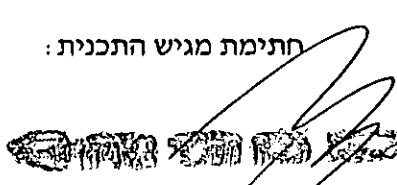
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.
- חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי מנחה שתאושר בועדה המקומית. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום עם היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרח.
- חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
- שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם סדרי התכנון המוסמכות. התוכנית תיבנה לפי תכנון נכון, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם לבצע עניין אחר בשטח התכנית, כל עוד לא תוקמה תוכנית ונתחם עמנו הסכם שהאיר. א"י יתחייב לבטלו בדין. תכנית זו תיבנה על זכות הבעלות, לא על זכות השימוש, ולפי כל הנהגות עפ"י כל דין. למען הסר ספק הוצגה בזה כל אס נכחה או ישיעה על ידינו "א"כ"ב כג"י. ישיעה הטכניקה, אין בהתיימנות על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותו לבטלו בדין. תכנית זו תיבנה על זכות הבעלות, לא על זכות השימוש, ולפי כל הנהגות עפ"י כל דין. שכן התמכרו יחידת א"י בעת הרישום. מינהל מקרקעי ישראל האריך.

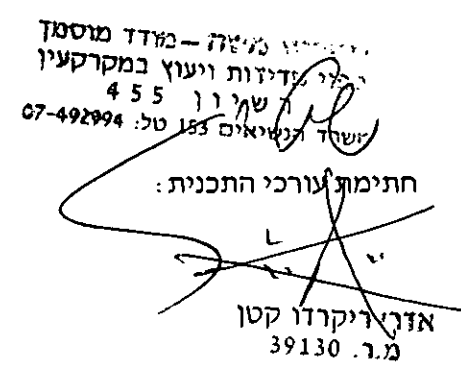
3/4/26

חתימת מגיש התכנית:



חתימת עורכי התכנית:

מחוז הדרום - מחלקת מוסמך
השירות המקצועי במקרקעין
ת.ש.נ. 455
משרד השיכון
טל: 07-492994



אדריכל קטן
מ.ר. 39130