

אשכנזי
לואסי

605863

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/מק/2101

אזור תעשייה שדות נגב, מגרש 114/5

לשכה הנדסית צמחונית
מסדר הננים-מזח הדרום
28.10.2008
נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א.א. (א) (4)

סוג התוכנית

ועדה מקומית "שמעונים"
אישור תכנית מס' 2101/מ/7
הועדה המקומית להחליטה ליתן תוקף
ביום 28/10/08
יו"ר הוועדה
מנהל הוועדה

נתקבל
28-01-2008
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה שמעונים

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו להסדיר קווי בניין עפ"י בניה קיימת במגרש המיועד לתעשייה קלה ומלאכה
באת שדות נגב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 7/מק/2101

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	אזור תעשייה שדות נגב, מג' 114/5
1.2	שטח התוכנית	0.867 דונם
1.3	מהדורות	שלב הגשה
		מספר מהדורה 3
		תאריך עדכון 21.10.07
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
		ללא איחוד וחלוקה.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא
		מוסד התכנון המוסמך ועדה מקומית להפקיד את התוכנית לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4)
		היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי שמעונים 162050
		קואורדינטה X 591840
		קואורדינטה Y
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשייה שדות נגב
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית מ.א שדות נגב
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	רשות התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות יישוב -
		רחוב אזור תעשייה

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39584	מוסדר	חלק	9	14

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
114/7, 114/5	3/197/03/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.11.1992	4059	על תכנית יחולו כל הוראות תכנית 3/197/03/7 למעט השינוי בקו הבניין	כפיפות	3/197/03/7

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		16		21.10.07	אילן פלמן דני חנואל מהנדס פרויקטים		
תשריטת התוכנית	מחייב	1:250		1	21.10.07			

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 תגברת ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש ויזם התוכנית				ברכת הכרתים בע"מ ח.פ.	א.ת. שדות נגב	057-7585028	08-6276543	
				513222927				

1.8.1 מגיש התוכנית

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	רחוב התקווה 4 ב"ש	6264333	6264229	

1.8.2 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
שם פרטי ומשפחה			שם פרטי ומשפחה / שם רשות מקומית	שד' בן צבי 11/66	9941407	9941407	
אילן פלמן	310072491	84054	דני חנואל מהנדס פרויקטים	יפתק רג' 28/36	6652088	6652099	
אילן פלמן			מודד חוצה הגב בע"מ				
אדרכל							
עורך התוכנית							
מודד							

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.

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**

מטרת תכנית זו לשנות קו הבניין במגרש המיועד לאזור תעשייה קלה ומלאכה *

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין קדמי מ 5 מ' ל 2.5 מ',
שינוי קו בניין אחורי מ 5 מ' ל 3.2 מ'
שינוי קו בניין צידי צפוני מ 5 מ' ל 3.1-2.7 מ'. כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
			0	0.867	שטח התוכנית - דונם
	292.4			292.4	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		114/5	תעשייה קלה ומלאכה *
		114/7	דרכים

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.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 אזור תעשייה קלה ומלאכה ***

- שימושים 4.1.1**
הכל בהתאם לתכנית מאושרת תקפה 3/197/03/7 בכל הקשור לאזור מלאכה ותעשייה זעירה
- הוראות 4.1.2**
הכל בהתאם לתכנית מאושרת תקפה 3/197/03/7 בכל הקשור לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.

4.2 דרכים

- שימושים 4.2.1**
הכל בהתאם לתכנית מאושרת תקפה 3/197/03/7 בכל הקשור לדרך .
- הוראות 4.2.2**
הכל בהתאם לתכנית מאושרת תקפה 3/197/03/7 בכל הקשור לדרך .

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות יח"ד	מס' יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / % (מחוק את המיותר)			גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד - ציד - שמאלי	קדמי	מתחת	מעל הכניסה						סה"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה	הקובעת			
			הקובעת	הקובעת	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד
כמסומן בתשריט הכל בהתאם לתכנית מאושרת תקפה 3/197/03/7 בכל הקשור לאזור מלאכה ותעשייה זעירה. מלאכה ותעשייה זעירה															

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

א. היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכנית זו ובהתאם לתכנית מאושרת תקפה 3/197/03/7.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית מידי ביום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20/11/07	<i>[Handwritten signature]</i>	סופר/ברכת הכרתי בע"מ ח.פ. 513222927	09457400	ג'ן / ח'ן	מגיש וזם התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל	95725874	ג'ן / י'ן	בעלי עניין בקרקע
20/11/07	<i>[Handwritten signature]</i>	דני חננאל מהנדס פרויקטים	310072491	אילן פלמן	עורך התוכנית

מס' תיק: 20/11/07
 תאריך: 20/11/07
 חתימה: *[Handwritten signature]*
 סופר/ברכת הכרתי בע"מ ח.פ. 513222927
 מנהל מקרקעי ישראל
 דני חננאל מהנדס פרויקטים

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית

אישורים למתן תוקף		
חתימת בעל התפקיד וחתימת בעל התכנון	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון וחבנית, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובח בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים כתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים כתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _____ אילן פלדמן (שם), מספר זהות 310072491 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי **7/מק/2101** ששמה _____ אזור תעשייה שדות נגב, מג' 114/5 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 84054.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר


תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2101/מק/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20/11/2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~קאמיל אבנר
מחנך אודלגיה
ומודד מוסמך
חתימתו: 0740
(38744)~~

740
_____ מספר רשיון

ג'אן אבנר
_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 2101/מ/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20/11/2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~קארי אבנר
מחלקת אודול
רשיון מס' 38744
חתימתו~~

740

מספר רשיון

ג' א' א' א' א' א'
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית