

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נתקבל	הוראות התוכנית
15-09-2011	
לתכנון ולבניה שמעונים	תוכנית מס' 7/מק/2132
שם תוכנית: מפעל טרה-נועם במ.א. שדות נגב	

נתקבל	כשכת התכנון המחוזי משרד הפנים-מחוז דרום (9), (4), (2), (1) 25.10.2011 נתקבל
07.07.2011	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים	

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: "שמעונים"
 סוג תוכנית:
 תוכנית מפורטת לפי סעיף 62א(א) (1), (2), (4), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית "שמעונים" אישור תכנית מס' _____ הועדה המקומית החליטה על החלטה _____ בישיבה מס' _____ הממונה על הנתון _____ יו"ר הועדה _____</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לשנות את צורתם ומיקומם של מגרשי הדרך והתעשייה ללא שינוי בשטחם. כל זאת על-מנת לאפשר את הקמתו של מפעל "טרה" המשתרע על שטחים נרחבים בתכנית. בנוסף הוגדל מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-3 קומות מעל פני הקרקע כדי לאפשר תכנון יעיל יותר של המפעל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מפעל טרה-נועם במ.א. שדות נגב	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2132/מק/7	מספר התוכנית		
97,881 מ"ר	שטח התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
20/02/11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
ועדה מקומית			
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן (1) • 62 א(א) סעיף קטן (2) • 62 א(א) סעיף קטן (4) • 62 א(א) סעיף קטן (9) 			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

קואורדינטה X 163,000
קואורדינטה Y 591,500

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה נ.ע.ם, בית הגדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. שדות נגב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה באר-שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

בית הגדי
אזור התעשיה נ.ע.ם

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100481	מוסדר	חלק מהגוש	12-17, 3-10	25, 23, 20, 18, 11
100479	מוסדר	חלק מהגוש	46-55	21-22, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
----	----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לפי תשריט איחוד וחלוקה מאושר מיום 30/7/2000	202, 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/328/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 2/328/02/7 ממשיכות לחול	י.פ. 4496	27/2/1997
12/328/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 12/328/02/7 ממשיכות לחול	י.פ. 5531	23/5/2006
ת.מ.מ 4 שינוי מס' 15	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ 4 שינוי מספר 15	----	----

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית "שמעונים"	חנוך מדנס אדריכל	20/2/11	----	13	----	מחייב	הוראות התוכנית
			20/2/11	1	----	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
			20/2/11	1	----	1:1250	מנחה	נספח בניוי

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	orenam@taramilk.co.il	03-6964792	054-2422064	03-6949494	רח' יגאל אלון 116 ת"א	512594136	מילקו תעשיות בע"מ	---	---	---	---

זים בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
orenam@taramilk.co.il	03-6964792	054-2422064	03-6949494	רח' יגאל אלון 116 ת"א	512594136	מילקו תעשיות בע"מ	---	---	---	---	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רחוב התקווה 4 באר-שבע 84101 ת.ד. 84101		מנהל מקרקעי ישראל	---	---	---	---	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Madanes@madanes.net	03-5405362	054-7807000	03-5402907	העמק 11 רמתיש	---	---	29913	51826105	מדנס חנוך	מדנס חנוך	אדריכל
sapirs@bezeqint.net	08-6422980	050-5777817	08-6423906	גרינבאום 3 באר-שבע	---	---	470		מרדכי ספיר	מרדכי ספיר	מוסמך מורד

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
לי"ר	לי"ר

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 בתוואי דרך בתוך שטח מפעל טרה נ.ע.ס, שינוי בקווי בניין ותוספת קומה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הרחבת דרך לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (2)
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (1)
שינוי בקווי הבניין הנובעים משינוי בתצורת המגרשים לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4)
הגדלת מספר הקומות המותרות לבניה מעל הקרקע מ-2 ל-3 קומות לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (9)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	97.881
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אזור תעשייה	66,007	----	0	66,007	מ"ר	תעסוקה

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		202/1 , 201/1	תעשיה, תעשיה קלה ומלאכה
		220 , 210 , 200	דרך קיימת
		300	דרך מוצעת

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 מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
70	69,012	70	69,012
14	13,497	14	13,497
84	82,509	84	82,509
12	11,561	16	15,372
4	3,811	---	---
16	15,372	16	15,372

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה , תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
.א.	שימושים ותכליות יהיו עפ"י תכניות 12/328/02/7 , 2/328/02/7
.ב.	
.ג.	
4.1.2	הוראות
.א.	הוראות יהיו עפ"י תכניות 12/328/02/7 , 2/328/02/7
.ב.	
.ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת , דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
.א.	שימושים ותכליות יהיו עפ"י תכניות 12/328/02/7 , 2/328/02/7
.ב.	
.ג.	
4.2.2	הוראות
.א.	הוראות יהיו עפ"י תכניות 12/328/02/7 , 2/328/02/7
.ב.	
.ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צמימת לזווית (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				מס' תא שטח	יעוד		
	שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מספר קומות						סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		עיקרי שרות			עיקרי שרות	
				מתחת							מעל	מתחת לבנייה					הקובעת
כמסומן בתשריט			1	3	50	50	---	---	150	50%	---	20%	80%	201/1	תעשייה, קלה ומלאכה		
			1	2	50	50	---	---	130	30%	---	20%	80%	202/1			
											69,012	13,802	55,209				
											13,498	2,699	10,798				

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

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י הוראות תכנית 2/328/02/7 והוראות תכנית 12/328/02/7

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצ התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.4 חלוקה ורישום

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

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקע ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה"

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
----	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנה מיום אישורה כחוק.

8. חתימות

תאריך: 30/05/11	חתימה: מילקו תעשיות בע"מ	שם: מילקו תעשיות בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512594136	חתימה: מילקו תעשיות בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 30/05/11	חתימה: אדריכל חנוך מדנס	שם: אדריכל חנוך מדנס	עורך התוכנית
מספר תאגיד: ח.פ. 511768319	חתימה: אדריכל חנוך מדנס	תאגיד: מדנס אדריכלים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	חתימה:	תאגיד:	
תאריך: 30/05/11	חתימה: מילקו תעשיות בע"מ	שם: מילקו תעשיות בע"מ	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 512594136	חתימה: מילקו תעשיות בע"מ	תאגיד:	

מילקו תעשיות בע"מ
אדריכל חנוך מדנס
29913

מילקו תעשיות בע"מ

אין לנו התנגדות שטרות לתכנית בתנאי שיהיה מתואמת עם רשות המבחן הכספית. כל זכות ליוזם התכנית או לכל דבר שיהיה אחר כך התכנית כל עוד לא הוקמה השכונת ונותרה ירידה מהאיים בנינו, ואין התנגדותנו זו באגף מיקום הריבית כי בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל השאר מוסמכות יום כל הורה ורשמי כל דין.

למשן הסר ספק אצרח בזה כי אם נעשה או יעשה או ידונו הסכם בנין העסק הכללי התכנית אין ההתנגדות של התכנית חברה או תדאה נתיים הסכם האזור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגילל הפירוט זיה אי סבירי כאחנו על מין זכויות כלשהן נעשה, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו מכה הסכם האזור ורשמי כל דין שבו התפתחו ניהנת אך ורק מניקוזה סבס התכנית.

תאריך: *30.5.11*
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

יהודית
אדריכל
מרכזת תכנון

ספיר מרדכי
מודד מוסמך, מרשיון 70
גרניבאום ב"א - שבע 84490
טל: 052-3906100, פקס: 03-6922980, יו"ד 777817-050