

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/133/03/6

שם תוכנית: מתחם משקי הדרום/סיבי הדרום

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
13.02.2014
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: יואב
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
-----------------	--------------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>13/2</u> לאשר את התוכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: center;"> <u>13/2</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

שטח התוכנית נמצא מדרום-מזרח לצומת ראם (מסמיה) במפגש הכבישים הארציים 3 ו-40, ובסמיכות למחלף שורק בכביש 6.

התוכנית המוצעת באה לפרט את תוכנית 1/133/03/6 הקובעת אזור תעשייה בשטח התוכנית אך ללא פירוט הולם, ללא דרכים פנימיות וללא חלוקת משנה למגרשים.

בשטח איזור התעשייה המאושר על פי תוכנית 1/133/03/6, הידוע בכינוי "מתחם סיבי הדרום", מתחם בגודל של 116 דונם, פועלים כיום מנפטה, מכון לפיצוח שקדים, בית בד, בנין משרדים בן ארבע קומות, מבני אחסנה ועוד. מטרת התוכנית היא להסדיר בצורה מפורטת את סוגי השימושים והתמהיל הרצוי בהם תוך קידום והתאמת המתחם כולו לשפה תכנונית מודרנית ולשימושים מודרניים, והסדרת מערכת דרכים מתאימה.

בנוסף לכך, שטח התוכנית המוצעת מהווה חלק מהשטח עליו חלה תוכנית המתאר המקומית 251/02/6 למועצה האיזורית יואב, המייעדת את הקרקע לאיזור תעשייה ומלאכה, והקובעת כי יש להכין תוכנית מפורטת שתקבע את תמהיל השימושים במקום.

תמהיל השימושים המוצע מיועד לנצל את מלוא הפוטנציאל התעסוקתי של המתחם באופן מושכל, המתבסס על יתרונותיו התחבורתיים והקירבה לכביש 6, נמל אשדוד ומרכז הארץ, תוך שמירה קפדנית על איכות הסביבה.

תוכנית זו נשענת על מערכת הדרכים המוצעת בתוכנית 12/122/03/6 ושלובה בשלביה הביצוע המוצעת בתוכנית הכוללת, יחד עם תוכנית סמוכה שמספרה 1/260/03/6.

התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתחם משקי הדרום/סיבי הדרום
1.1	שטח התוכנית	2/133/03/6
1.2	מספר התוכנית	114.89 דונם
1.3	שטח התוכנית	מתן תוקף
1.3	מהדורות	• שלב מספר מהדורה בשלב 2
1.4	תאריך עדכון המהדורה	19/01/2014
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מפורטת
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		• ועדה מחוזית
		• לפי סעיף בחוק 62
		• היתרים או הרשאות
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		• סוג איחוד וחלוקה
		• איחוד וחלוקה בהסכמה
		• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		• לא

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יואב
		קואורדינטה X	180/100
		קואורדינטה Y	629/500
1.5.2	תיאור מקום	מתחם סיבי הדרום הנמצא מדרום-מזרח לצומת ראם (מסמיה) במפגש הכבישים 3 ו-40 ובסמוך למחלף שורק בכביש 6	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה איזורית יואב
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	● חלק מתחום הרשות אשקלון ל.ר.
		יישוב	ל.ר.
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2604	● מוסדר	● חלק מהגוש	10, 13, 29, 30, 31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שורקות

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	התוכנית כפופה לתוכנית זו	• כפיפות	תמ"א 35
16/11/2006	5606	התוכנית כפופה לתוכנית זו	• כפיפות	תמ"א 3/ב/34
23/1/2000	4845	התוכנית תואמת תוכנית זו	• תואם	תמ"מ 14/4
12/1/2006	5480	התוכנית תואמת תוכנית זו	• תואם	תוכנית מתאר מקומית 251/02/6
		התוכנית כפופה לתוכנית זו	• כפיפות	12/122/03/6

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית דרום	אלונה ליפשיץ אדריכלים	17.09.2013		21		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית דרום	אלונה ליפשיץ אדריכלים	17.09.2013	1		1:1,000	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית דרום	אלונה ליפשיץ אדריכלים + ערן רייספלד (אמי מתום)	29.08.2013	1		1:1,000	מנחה	נספח בינוי ותחבורה
	וועדה מחוזית דרום	אלדד שרוני	31.08.2011		37		מנחה	נספח סביבתי
	וועדה מחוזית דרום	רן ברזייק	אוגוסט 2011	1 (ניקוז+ביוב)	34		מנחה	נספח ניקוז
	וועדה מחוזית דרום	רן ברזייק	אוגוסט 2011	1 (ניקוז+ביוב)	7		מנחה	נספח ביוב
	וועדה מחוזית דרום	אלי אסיף	אוגוסט 2011				מנחה	בה"ת

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	מורדי ונטורה דידי כנרי	5329185 054079710		משקי הדרום	570006791	ד.נ. שקמים 79835	08-8500702		08-8500750	eyal@mhadarom.co.il	
	אייל מוצין מורדי ונטורה	057786584 5329185		סיבי הדרום	511934532	ד.נ. שקמים 79835	08-8500702		08-8500750	eyal@mhadarom.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מורדי ונטורה דידי כנרי	5329185 054079710		משקי הדרום	570006791	ד.נ. שקמים 79835	08-8500702		08-8500750	eyal@mhadarom.co.il
	אייל מוצין מורדי ונטורה	057786584 5329185		סיבי הדרום	511934532	ד.נ. שקמים 79835	08-8500702		08-8500750	eyal@mhadarom.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
			מנהל מקרקעי ישראל		בנין שערי העיר, יפו 216 ירושלים	02-5318888		02-5318706		• בעלים
	מורדי ונטורה דידי כנרי	5329185 054079710	משקי הדרום	570006791	ד.נ. שקמים 79835	08-8500702		08-8500750	eyal@mhadarom.co.il	• חוכר
	אייל מוצין מורדי ונטורה	057786584 5329185	סיבי הדרום	511934532	ד.נ. שקמים 79835	08-8500702		08-8500750	eyal@mhadarom.co.il	• חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
alonalif@013.net	02-6257211	050-6831700	02-6256211	הלל 2 ירושלים			37284	55721062	אלונה ליפשיץ	אדריכל	• עורך ראשי
halabi@halabil.co.il	04-8396098		04-8395202	דליית אל כרמל 2/66			808		לביב חלבי-פוטומאפ	מודד	• מודד
Teboulle@amymetom-ta.co.il	03-6363501		03-6363523	יגאל אלון 55 ת"א			ח"פ 510648272		ערן רייספלד-אמי מתום	מהנדס	• יועץ תנועה
esharony@nctvision.net.il	09-8854576	052-8833011	09-8854291	האומנות 9 א.ת. נתניה			ח"פ 51273905		אלדד שרוני	מהנדס	• יועץ איכות הסביבה
ran@berejik.co.il	03-5626696		03-5622254	עמינדב 23 ת"א			102599		רן ברזיק	מהנדס	• יועץ ניקוז וביוב

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
ל.ר.	ל.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**

יצירת מסגרת תכנונית ע"י קביעת ייעודי קרקע, תכליות ושימושים וכן הסדרת מערכת התנועה במתחם המנפטה של סיבי הדרום במרכז יואב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מאזור תעשייה ומלאכה ל- מסחר ותעסוקה, תעשייה ומשרדים, תעשייה ואחסנה, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח.
2. הסדרת מערכת הדרכים במתחם וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת.
3. קביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
4. קביעת זכויות בנייה ל- 65,355 מ"ר.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	114.89 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,000	+2,000	-	מ"ר	מסחר
		65,355	-10,892	76,247	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
הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה	הוראה להכפפה		
				401,400	מסחר ותעסוקה
				201,200	תעשייה ומשרדים
				303,302,301,300	תעשייה ואחסנה
				103,102,101,100	דרך מוצעת
				104	חניון
				500	שטח ציבורי פתוח
				600	ייעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
42.12%	48,395.38	מסחר ותעסוקה		100%	114,886.9	תעשייה
15.99%	18,374.28	תעשייה ומשרדים		-	-	-
29.00%	33,323.54	תעשייה ואחסנה		-	-	-
8.97%	10,303.25	דרך מוצעת		-	-	-

1.38%	1,586.62	חניון	-	-	-
0.05%	61.52	שטח ציבורי פתוח	-	-	-
2.47%	2,841.98	ייעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת	-	-	-
100%	114,886.9	סה"כ	100%	114,886.9	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
א.	תעשייה זעירה, מלאכה, משרדים.
ב.	שימושים מסחריים, כגון: מסעדות, מזנונים, חנויות, שירותים מסחריים וכדומה (עד 2,000 מ"ר בסה"כ), יהיו מוגבלים לתא שטח 400 בלבד.
ג.	שטחי שירות-ממ"מ, חנויות מקורות, מחסנים, מתקנים הנדסיים כגון: חדר טרפו, מתקני תשתית וכדומה.
ד.	פיתוח, גינון, דרכי גישה וחנויות, קירות וגדרות.
4.1.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בניה סעיף 6.1
ב.	עיצוב אדריכלי סעיף 6.2
ג.	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיף 6.4.
ד.	חניה היתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי תקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש.

4.2	שם ייעוד: תעשייה ומשרדים
4.2.1	שימושים
א.	מבנים לתעשייה "נקייה", תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מרפאות, מכוני ומעבדות, אולמות תצוגה, סדנאות וגלריות.
ב.	בנייני משרדים ושירותים הקשורים לתעשייה במקום.
ג.	מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה.
ד.	מסעדות ומזנונים בתחומי המפעלים לשירות עובדיהם.
ה.	פיתוח, גינון, דרכי גישה וחנויות, קירות וגדרות.
ו.	שטחים ומתקנים לחניה, פריקה טעינה ותמרון.
ז.	שטחי שירות-ממ"מ, חנויות מקורות, מחסנים, מתקנים הנדסיים כגון: חדר טרפו, מתקני תשתית וכדומה.
4.2.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בניה סעיף 6.1
ב.	עיצוב אדריכלי סעיף 6.2
ג.	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיף 6.4.
ד.	חניה היתר בניה. החניה תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש. תותר בניית סככות קירוי לחנויות בהתאם לצורך. הסככות יחושבו כשטח שירות.

4.3	שם ייעוד: תעשייה ואחסנה
4.3.1	שימושים
א.	מפעלי תעשייה המיועדים לצרכי ייצור, תעשייה חקלאית, מלאכה ואחסנה, מבנים משולבים לבתי מלאכה, עיבוד טובין ואספקת שירותים. תיאסר הקמת מפעלים מזהמים (ראה סעיפי איכות הסביבה 6.3).
ב.	מחסנים וסוכנויות לעמילת מכס.
ג.	מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה ומשטחים לאחסנה פתוחה.
ד.	בתי קירור, אחסנה ואריזה.

ה.	אולמות תצוגה וחנות מפעל שגודלה לא יעלה על 600 מ"ר לכל מפעל.	
ו.	משרדים לשימוש עצמי של השימושים הנ"ל.	
ז.	שטחי שירות-ממ"מ, חניות מקורות, מחסנים, מתקנים הנדסיים כגון: חדר טרפו, מתקני תשתית וכדומה.	
ח.	פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.	
ט.	לא יותרו השימושים הבאים: תחנות כח, תעשייה פטרוכימית, תעשייה כימית (ייצור ואחסנה), בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, יצור דטרגנטים, גזים דליקים, תחנת מילוי (במגרשים הגובלים במבני ציבור).	
4.3.2	הוראות	
א.	תנאי להיתר בניה	סעיף 6.1
ב.	עיצוב אדריכלי	סעיף 6.2
ג.	פיתוח	גודל מגרש מינימלי 2,000 מ"ר. תותר תת חלוקה של מבנה שייבנה במגרש שלם לרוכשים/שוכרים שונים. תובטח זכות גישה לכל תת מגרש.
ד.	איכות הסביבה	הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיף 6.4.
ה.	חניה	החניה תהיה בהתאם לתקן המפורט בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה. החניה תהיה בתחומי המגרש. תותר בניית סככות קירוי לחניות בהתאם לצורך. הסככות יחושבו כשטח שירות.

4.4	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
א.	בתא שטח 100: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.
ב.	בתאי שטח 101, 102, 103: ייעוד דרך לפי תוכנית מתארית. לא ניתן לבצע עבודות אלא לפי תוכנית מפורטת 12/122/03/6.

4.5	שם ייעוד: חניון
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה. לא תותר כל בניה בתחום החניון, פרט למתקני דרך וריהוט רחוב.

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינון וחניה.
ב.	שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.
ג.	מתקני משחק וספורט, מבני שרות, פינות ישיבה, סככות צל, שבילים ומתקנים הנדסיים.

4.7	שם ייעוד: ייעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת
4.7.1	שימושים
א.	בשטח זה קיימים יעודי קרקע המאושרים עפ"י תוכניות תקפות.
ב.	תוכנית זו אינה משנה את היעודים ואינה קובעת הוראת חדשות לשטחים בתחום זה.
ג.	רקע מצב קיים המוצג בתשריטת התוכנית מציג את המצב הקומפולטיבי של ייעודי קרקע, אולם בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות המאושרות יחולו הוראות התכנוניות המאושרות החלות בתחום ייעוד זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר) ⁽³⁾	שטחי בניה באחוזים (%)				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) ⁽²⁾	מספר קומות		קווי בנין (מטר) ⁽¹⁾		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות ⁽⁴⁾	עיקרי	שרות									
מסחר ותעסוקה	400 ⁽⁵⁾	18,020	40%	5%	-	20%	65%	11,713	-	4	-	-	-	-	
	401	30,376	40%	15%	-	-	55%	16,707	-	4	-	-	-	-	
תעשייה ומשרדים	200	10,855	40%	5%	-	20%	65%	7,056	-	4	-	-	-	-	
	201	7,519	40%	5%	-	20%	65%	4,887	-	4	-	-	-	-	
תעשייה ואחסנה	300	12,072	60%	15%	-	-	75%	9,054	-	2	-	-	-	-	
	301	11,002	60%	15%	-	-	75%	8,251	-	2	-	-	-	-	
	302	8,249	60%	15%	-	-	75%	6,187	-	2	-	-	-	-	
	303	2,000	60%	15%	-	-	75%	1,500	-	2	-	-	-	-	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

⁽¹⁾ ניתן לקבוע קו בנין צידי או אחורי 0 בשני מגרשים סמוכים (גם ביעוד שונה) בהסכמת הבעלים/חוכרים. חניה מקורה תוכל להתקיים בקו בנין 0. קווי הבנין אינם חלים על הבינוי הקיים.

⁽²⁾ מגבלות גובה הבנין אינן חלות על תרנים, ארובות ועמודי שילוט.

⁽³⁾ שטח מגרש מינימלי יהיה 2,000 מ"ר, בתנאי שתובטח דרך גישה לכל מגרש.

⁽⁴⁾ מרחבים מוגנים, חדרים טכניים, מחסנים וחניות מקורות.

⁽⁵⁾ השטח הכולל למסחר בתחום תא השטח לא יעלה על 2,000 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר בניה**

1. קבלת היתר בניה להקמה של מבני מסחר ותעסוקה תותנה בהכנה של תוכנית בינוי כללית ותוכנית פיתוח.
2. תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה בתחום התוכנית (הוספת שטחים מעבר לקיים בחוק) מעבר ל- 15,000 מ"ר, יהיה בדיקת הצורך בביצוע רמזור ו/או ביצוע דרך מס' 101 וחיבורה לדרך מס' 383.
3. קבלת היתרי בניה מותנה בקבלת אישור משרד הבריאות לתוכניות מים וביוב מפורטות עבור איזור התעסוקה.
4. היתרי בניה לבניית עסקים עתירי שפכים יותאמו לשלבי הפיתוח של מערכת הטיפול האיזורית בשפכים.
5. תנאים להיתר בניה יהיה יישום הסעיפים א'- ב להלן וקבלת אישור בכתב מרשות המים :
 - א. הקמת והפעלת מערך ניטור למי תהום שיכלול לכל הפחות 2 קידוחי ניטור ייעודיים לפני מי התהום.
 - ב. הקמת והפעלת מערך ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר המוזרמים לנחל ברקאי.
 6. תנאים נוספים להיתר ולאכלוס משולבים באופן אינטגרלי בהוראות איכות הסביבה (סעיף 6.3).

התוכנית תכלול את המרכיבים הבאים :

א. תוכנית פיתוח :

1. תוכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 250 :1.
2. התוכנית תפרט את גובהי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.
3. התוכנית תקבע את שלבי הפיתוח לרבות פיתוח התשתיות.
4. תוכנית הפיתוח תכלול הנחיות לפיתוח הנוף, לרבות תוכניות ופרטים עקרוניים לפיתוח השטחים הפתוחים. כמו כן, ינתן ביטוי בתוכנית לתיאום מערכת התשתיות, ניקוז, חניה, מיקום של פחי אשפה, פילרים, מוני מים ועוד.
5. התוכנית תתן פירוט לאיגום וחלחול של מי נגר עיליים.
6. תכנון גינון ושתילה.

ב. תוכנית בינוי :

1. תוכנית הבינוי תראה העמדה של מבנים ומפלסיהם בקני"מ 500 :1.
2. תוכנית הבינוי תוכן על בסיס עקרונות בינוי ותוגש כתנאי למתן היתר בניה.
3. התוכנית תכלול תוכנית גגות מלאה
4. התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה, גידור, מבני עזר, מחסנים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת נספח טיפול בעודפי עפר ופסולת בנין הכולל חישוב כמויות ביחס לשטחי הבניה המוצעים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

ה. היתרי בנייה למבני המסחר והתעסוקה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.

ו. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשויות התמרור המוסמכות ותנאי לאכלוס (מתן טופס 4) הינו ביצוע התוכניות בפועל.

ז. כתנאי לאישור בקשה להיתר בנייה, יוכל איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית כאמור בתקנות התכנון והבנייה שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ובמידת הצורך יציע אמצעים לצמצום השפעות שליליות.

ח. תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים בפועל.

6.2. עיצוב אדריכלי

עיצוב המבנים יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.

6.3 . איכות סביבה**נוהל אישור מפעלים**

- א. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות סביבה. יאסרו שימושים העלולים להוות מטרד או סיכון לסביבתם: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיות דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור חומרי הדברה ואחסון הכרוך בהם, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, בתי יציקה וציפוי מתכות.
- ב. מפעלים המבקשים להיכנס לאזור התעסוקה ייבחנו בארבעה שלבי בדיקה:
1. בקשה להקצאת מגרש: מילוי טופס סיווג מפעל, טופס ראשוני ובו תאור כללי של המפעל, ח"ג ותוצרים, צריכות מים, שפכים, פסולת, פליטות מזהמים לאוויר, רעש וכד'. עפ"י שאלון זה יקבע באם המפעל מאושר לפעול באזור התוכנית.
 2. היתר בניה: מילוי "תצהיר השלכות סביבתיות" – מסמך ובו פירוט פעילויות המפעל (תיאור תהליך הייצור, שפכים, אוויר, חומ"ס, רעש, ח"ג ועוד). על סמך תצהיר זה ייקבע באם נדרש להגיש תסקיר השפעה על הסביבה או פרשה טכנית + נספחים סביבתיים לבקשה להיתר בניה.
 3. טופס 4: בדיקה כי המפעל יישם את הנדרש (כמוגדר בהיתר הבניה) למניעת השלכות שליליות על הסביבה.
 4. לא תותר סמיכות בין תעשיות רגישות (כגון: מזון, תרופות וקוסמטיקה) לתעשיות בעלות פוטנציאל לזיהום, כגון: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים וכיו. פוטנציאל שיכול לבוא לידי ביטוי בשגרה ו/או אירועים חריגים.

שפכים

- א. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב האזורית ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ב. תכנון מפורט של המט"ש יבוצע לכל המאוחר עד אמצע שנת 2013 ויאושר ע"י משרד הבריאות. ביצוע השידרוג יבוצע במהלך שנת 2014.
- ג. איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
- ה. הפרדת זרמים- השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תהליכיים.
- ו. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות יעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים לאוויר. גזים ממערך השפכים יפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אוויר.

חומרים מסוכנים

- א. לא יותר עיסוק בחומ"ס שטווח הסיכון ממנו חורג ממגבלות העסק המחייב מרחק הפרדה כפי שנקבע בחוזר מנכ"ל מיום 12 ביוני 2011 – מדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים.
- ב. שיטת האחסון, בקרה וכד' תעשה עפ"י נוהל פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.

איכות אוויר

- א. פעילות תעשייתית ו/או כל פעילות אחרת אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמי אוויר תתוכנן כך שריכוז המזהמים בגדר העסק לא תחרוג מערכי הייחוס שנקבעו בוועדת אלמוג.
- ב. כל פעילות תעשייתית / או פעילות אחרת, העלולה לגרום למטרדי ריח תתוכנן ותבנה כך שלא יגרמו למטרדי ריח מעבר לגדר העסק.
- ג. הגשת תכנון האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ד. מפעלים באזור התעשייה ישתמשו בטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) כפי שהוגדרו

במסמכי ה-BREF העדכניים של הקהילה האירופאית ותקני TA-Luft 2002.
ה. תוכח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) 1992 וערכי ייחוס סביבתיים
למזהמים כימיים באוויר (ועדת אלמוג) או כל הוראה אחרת רלוונטית מחוק אוויר נקי.

פסולת

א. תנאים להיתר

- * בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת יבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה.
- * היתר להוצאת תעודת גמר יותנה באישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר פינוי וטיפול בפסולת הבנייה ובעודפי עפר התואם לכמות שהוערכה.

ב. מערך מיחזור, איסוף ופינוי פסולת

- * יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- * פסולת ברת מחזור תופרד במקור וברמת המפעל הבודד. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ג. אצירה פסולת מוצקה תבוצע באתר ייעודי המתאים לקליטת אמצעי האצירה, שיהיה מנוקז למערכת הביוב ויאפשר אחזקה וטיפול למניעת מטרדים.

ד. כלי האצירה (נפח, גודל וכד') יתואם עם הגורם המפנה ובכל מקרה יהיה מצויד במכסה.

ה. פסולת ביתית - מקורה במטבחים, משרדים וכו' - דומה בהרכבה לפסולת ביתית רגילה. סילוק לאס"פ מורשה.

ו. פסולת רעילה - כהגדרתה בחוק רישוי עסקים ("טיפול וסילוק פסולות מסוכנות"), התשנ"א 1991. פסולת זו תאוחסן בשטחים מיוחדים שייעודו לשם כך בתוך תחומי המפעל/המחסן. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, על פי לוחות זמנים ונוהלים שיקבעו בתאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה.

רעש

מגרשים הגובלים בשטח המיועד למבני ציבור יעמדו בגבול המגרש בתקן המוגדר ל"מבנה ג". התקנות החלות על שאר המגרשים הן ל"מבנה ה".

נגר עילי

מערכת הניקוז במתחמים בהם לא קיים חשש לזיהום תשולב במערכת הניקוז האיזורית. על מנת להבטיח כי מי נגר עילי לא יזוהמו, תופרד מערכת הניקוז במתחמים בהם קיים חשש לזיהום ותופנה לטיפול קדם. לפיכך, לא יותר איחסון ו/או שימוש בחומי"ס/דלק/שמן במשטחים בהם מערך הניקוז אינו מטופל.

ניקוז

- א. ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).
- ב. מתקני הניקוז (מובל סגור) של דרך 113 ומעגל התנועה עם דרכים 111, 112, 113, יהיו ממוקמים בתוך המדרכה המערבית של הכביש וגם יאפשרו התחברות הניקוז של מתחם סיבי הדרום.
- ג. אין לבנות בנייה משמרת מים באיזורים בהם מותרת פעילות תעשייתית.

חזות

- ד. בשלב היתרי הבניה תשולב תוכנית נופית שתבטיח חזות התוכנית כלפי השטחים הציבוריים הפתוחים, מבני הציבור וישובי הסביבה.
- ה. היתר הבניה יכלול תוכנית בניו ופיתוח לכל תא שטח, עפ"י הוראות הוועדה המקומית.
- ו. יש לשלב נטיעת עצים, עדיפות לעצי צל רחבי עלים, בשטחים הלא בנויים.

6.4 תשתיות

מים : אספקת המים לאיזור התעסוקה תיעשה ממערכת המים של מועצה איזורית יואב המאושרת על ידי משרד הבריאות.
הגנה מפני זרימה חוזרת : בתחום המפעלים תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה. ההפרדה תבוצע על ידי התקנת אביזרים למניעת זרימה חוזרת בנקודות בהם לדעת משרד הבריאות קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי השתייה ועל פי הנחיות משרד הבריאות.
קווי גז : יותר מעבר קווי גז, הולכה וחלוקה בתחום התכנית.

6.5. חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים.
ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמופרט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מיתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ – 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ – 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת – קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ – 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6. תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, כבלים וכ"ו) בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

6.7. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.8. פיקוד העורף	
תנאי למתן בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.9. כיבוי אש והידרנטים	
לא יינתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחום המתחם, לפי דרישת שירותי הכבאות ולשביעות רצונם (למעט הבינוי הקיים).	
6.10. סידורים לאנשים עם מוגבלויות	
בבקשה להיתר יוצגו הנגישויות לנכים בכל מבנה בו מיועדת גישה לכלל הציבור, ותובטח אפשרות השימוש לנכים בכל השירותים הציבוריים במתחם.	
6.11. חלוקה ורישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
6.12. "הפקעות לצרכי ציבור" נוסח ירושלים	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	
6.13. חניה	
ג. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. ד. כאשר החניה או דרך הגישה לחניה היא בקו 0 צידי, הניקוז, לכיוון מגרש המבקש, תוך הבטחת ניקוז מי הנגר לעבר כביש סמוך. ה. תתאפשר חניה מקורה בקו בנין 0, כחלק משטחי השירות. ו. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.	
6.14. עתיקות	
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 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.	
6.15. חיזוק מבנים – תמ"א 38	
היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	
6.16. גמישות	
תתאפשר בחירה בין חניה עילית לחניה תחתית לכל מגרש בנפרד, בהתאם למתאפשר בטבלת הזכויות.	

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

7.1.1. שלביות בתוך המתחם		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בשלב ראשון יפותח האיזור הפנוי במתחם ודרכי הגישה אליו, הנמצאים בתאי השטח 100, 200-201, 300-303, 500.	
2.	בשלב השני יפותח האיזור המבונה שכיום אינו פנוי, הנמצא בתאי השטח 400-401.	

7.1.2. התניות תחבורתיות (בשיתוף עם תוכניות שכנות)		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בנייה בשלב המיידני.	- עם אישורה של תוכנית זו, תותר הוצאת היתרי בנייה בהיקף מצטבר של 35,000 מ"ר עיקרי (15,000 מ"ר בתחום תוכנית 2/133/03/6, 20,000 מ"ר בתחום תוכנית 1/260/03/6). - בד בבד עם הוצאת היתרי הבנייה, ייבדק הצדק לרימזור צומת הכניסה בדרך מס' 3 וביצוע הסדרי תנועה לפי שלבים א', ב' ו/או ג' המפורטים בנספח התנועה. - ככל שיימצא הצדק לביצוע האמור לעיל, תנאי להמשך הוצאת היתרי בנייה מעבר לזכויות המפורטות לעיל, יהא ביצוע הרמזור והסדרי התנועה כאמור, בהתאם לצורך.
2	הוצאת היתרי בנייה לצורך מימוש יתרת זכויות הבנייה בהתאם לתוכנית זו.	תנאי להוצאת היתרי בנייה מעבר לקבוע בשלב מס' 1 לעיל, יהא ביצוע בפועל של חיבור דרך מקומית מס' 101 לדרך ארצית מס' 383 והמשך ביצוע הסדרי התנועה בהתחברות עם דרך ארצית מס' 3 כמפורט בשלב מס' 1 לעיל.

7.1.3. סטייה מהאמור בסעיף זה יהיה סטייה ניכרת מתכנית.

7.1.4. ביצוע התוכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2. מימוש התוכנית

זמן למימוש התכנית: 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 19/01/2014	שם: מורשי חתימה: מורדי ונטורה ת.ז. 5329185 דידי כנרי ת.ז. 054079710	מגישי התוכנית
מספר תאגיד: 570006791	תאגיד/שם רשות מקומית: משקי-הדרום	
תאריך: 19/01/2014	שם: מורשי חתימה: אייל מוצץ ת.ז. 057786584 מורדי ונטורה ת.ז. 5329185	
מספר תאגיד: 511934532	תאגיד/שם רשות מקומית: סיבי הדרום	

תאריך: 19/01/2014	שם: אלונה ליפשיץ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: אלונה ליפשיץ אדריכלית	

תאריך: 19/01/2014	שם: מורשי חתימה: מורדי ונטורה ת.ז. 5329185 דידי כנרי ת.ז. 054079710	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570006791	תאגיד: משקי הדרום	
תאריך: 19/01/2014	שם: מורשי חתימה: אייל מוצץ ת.ז. 057786584 מורדי ונטורה ת.ז. 5329185	
מספר תאגיד: 511934532	תאגיד: סיבי הדרום	

תאריך: 19/01/2014	שם: מורשי חתימה: מורדי ונטורה ת.ז. 5329185 דידי כנרי ת.ז. 054079710	חוכרים
מספר תאגיד: 570006791	תאגיד: משקי הדרום	
תאריך: 19/01/2014	שם: מורשי חתימה: אייל מוצץ ת.ז. 057786584 מורדי ונטורה ת.ז. 5329185	
מספר תאגיד: 511934532	תאגיד: סיבי הדרום	

שם:	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
שם:	תאגיד:	

מספר תאגיד: 10-02-2814

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית, כנגדי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התומנתו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה תוכנית אוכלוסין או אחר בקצו. ואין להתיימרו לטעון כי לא הוקמה תוכנית אוכלוסין אחר. המלצתנו היא כי יוקמו הסכמים עם הבעלים מתאים למעורר שטח מוכיח את כוונתו בהתמדתו על כל דין. בניגוד הסטת המלצתנו, אין בהתמדתו על התכנית חברה או

הודאה כפיהם הסכמים כאמור וזאת לנו לבטול בכל הפרתו על ידי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח. ראוי על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכמים כאמור ועל כל דין. שכן התמדתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

עמליה אבנר-מוציץ
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 20