

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7 / מק / 2094

קבוץ ניר עוז, אזור תעשייה

דרום

מחוז

שמעונים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת, בסמכות הוועדה המקומית לפי תקון 43 לחוק, סעיף 62א(א) 7,1,4

סוג התוכנית

לשכת הווכיין המחוזית  
מזרד הפנימי מחוז חדרום  
09. 01. 2008  
נתקבל

נתקבל  
09-01-2008  
הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה שמעונים

ועדה מקומית "שמעונים"  
אישור תכנית מס' 7 / מק / 2094  
הועדה המקומית החלוצית לאשר את התוכנית  
בשיובת זמן 2007-07-09  
הממונה על המחוז

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר החלפת שטחים, בין שטחי תעשייה בפועל ובין שטחים ציבוריים פתוחים, על מנת להתאים את המצב הנוהג לתכנית הסטטוטורית. כמו כן מציעה התכנית חלוקת מגרש התעשה לשני מגרשים.  
דף ההסבר מהווה מסמך רקע בלבד ואיננו חלק מהמסמכים הסטטוטוריים של התכנית.

**מחוז דרום**

**תוכנית מס' 7 / מק / 2094**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קיבוץ ניר עוז- אזור תעשייה

1.1 שם התוכנית

109.288 דונם

1.2 שטח התוכנית

מחקר את המיותר :

שלב

1.3 מהדורות

• מילוי תנאים למתן תוקף

4

מספר מהדורה

01.01.2008

תאריך עדכון

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• תוכנית מפורטת  
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 1, 7, 4

לפי סעיף

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 580,450  
קואורדינטה Y 143,000

אזור התעשייה בקיבוץ ניר עוז

**1.5.2 תיאור מקום**

מועצה אזורית אשכול

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

קבוץ ניר עוז

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100322	מוסדר	חלק מגוש	9	14,11,10,32,29,31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/123/03/7	1
2/123/03/7	23

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10.11.1985		משנה את המפורט בתכנית. שאר הוראות 2/123/03/7 נשארות תקפות	• שינוי	2/123/03/7
22.06.2004		משנה את המפורט בתכנית. שאר הוראות 3/123/03/7 נשארות תקפות	• שינוי	3/123/03/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	יורם בר סיני	09.03.2007	לא דליונטי	5 + 12	לא דליונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	"	"	09.03.2007		1	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				089983622	ניר עוז מועצה אזורית אשכול 85122	קבוץ ניר עוז 570013714	לא	10962447	מיכה מוצרי	לא רלוונטי	מוגש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			089983622	ניר עוז מועצה אזורית אשכול 85122	קבוץ ניר עוז 570013714	לא	10962447	מיכה מוצרי	לא רלוונטי	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			089983622	ניר עוז מועצה אזורית אשכול 85122	קבוץ ניר עוז 570013714	קבוץ ניר עוז 570013714	10962447	מיכה מוצרי	לא רלוונטי	חוכר
			6264333-08	רח' התקווה 4 ת.ד. 233 מיקוד: 84101				מנחם מקרקע ישראל		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yoram@abt.co.il	086891228	0505203593	086891234	שער הגג 89100	א.ב. מתכננים	28766	003930997	יורם נר סיני	אדריכל	

**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

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**

- א. שינוי בגודל מגרש שמותר להקים עליו מבנה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7  
 ב. איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינוי בזכויות הבניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.  
 ג. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי מגודל מגרש מינימאלי לפי תכנית 3/123/03/7 מ 84,360 מ"ר ל 1000 מ"ר.  
 ב. איחוד וחלוקת מגרשים באזור תעשייה ושטח פרטי פתוח.  
 ג. שינוי קווי בניין בתאי שטח מס. 2,3.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				109,288 דונם	שטח התוכנית – דונם
	122,322		-	122,322	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	2,3	לא רלוונטי
שפ"פ	52,51	לא רלוונטי
דרך מאושרת	102	לא רלוונטי

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**

<b>4.1 תעשיה</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית מס. 3/123/03/7
<b>4.1.2 הוראות</b>	

<b>4.2 שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכנית מס. 2/123/03/7
<b>4.1.2 הוראות</b>	

<b>4.1 דרכים</b>	
<b>4.1.3 שימושים</b>	
	כל התכליות והשימושים יהיו לפי תכניות מס. 3/123/03/7 ו-2/123/03/7
<b>4.1.3 הוראות</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

- א. גודל מגרש מזערי לבניה בעוד תעשייה יהי 1000 מ"ר מ"ר.
- ב. כל זכויות והוראות הבניה יהיו לפי תכניות מס. 3/123/03/7 ו-2/123/03/7, פרט לשינויים המוצעים בתכנית זו.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות מאושרות מס. 3/123/03/7 ו-2/123/03/7	

<b>6.2 חלוקה ורישום</b>	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהי תוך 10 שנים מיום אישורה



**8.2 אישורים**

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
	אדרי' חיים פלמן	ועדה מקומית
	לא רלוונטי	ועדה מחוזית
		שר הפנים

- שימו לב!
- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.  
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג

### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית 7 / מק / 2094		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית - קיבוץ ניר עוז- אזור תעשייה	1.1	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	V	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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

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

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## 14. תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, יורם בר סיני, מס' תעודת זהות 003930997, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 7 / מק / 2094 ששמה: קבוץ ניר עוז, אזור תעשיה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים. מספר רשיון 28766.
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.

יורם בר סיני  
מס' תעודת זהות 003930997  
28766

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 7 / מק / 2094

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20.5.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**אבו פריחה עודה**  
מהנדס אורח ומודד מוסמך  
מ.ר. 629  
ד.ע.ד. הנדסה  
מרכז הנגב רמת השרון  
חתימה: 07-6497697

629  
מספר רשיון

2314.014  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12.10.07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

**אבו פריחה עודה**  
מהנדס אורח ומודד מוסמך  
מ.ר. 629  
ד.ע.ד. הנדסה  
מרכז הנגב רמת השרון  
חתימה: 07-6497697

629  
מספר רשיון

2314.014  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

\_\_\_\_\_  
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

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 המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

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