

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 6/103/03/7**

**דביר**

אזור תעשייה  
 לשטח של 1500 מ"ר  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 11.10.2010  
**נתקבל**

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 סוג התכנית  
 תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתכנית מס' 6/103/03/7**

התכנית מבצעת חלוקת מגרש מס' 4 שמיועד לאזור תעשייה לפי תכנית 4/103/03/7 ל- 9 מגרשים בעלי אותו יעוד (תעשייה). בין המגרשים יועבר כביש מוצע שיאפשר גישה לכל המגרשים הנ"ל וכן יקבעו מגרשי שטח ציבורי פתוח להעברת תשתיות.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דביר אזור תעשייה
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	6/103/03/7 147.628 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	26.9.2010
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	כן ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	שמעונים 183400 590675
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא באזור תעשייה קיבוץ דביר
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	בני שמעון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב	קיבוץ דביר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100224/1	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100224/1	100224/1

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/103/03/7	4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/103/03/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/103/03/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 5299	23/5/2004

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.9.2010		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	26.9.2010	1		1:2500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	"מגה" - מדידות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	26.9.2010	1			מנחה	טבלת הקצאות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
100224/1-1 חלקה-1		08-9918710		08-9111720	85330 הנגב דביר ד.ג.	570010884	מס' תאגיד	קיסריה		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל				בעל
	08-9918710		08-9111720	ד.ג. הנגב 85330	570010884	קיסריה דביר				
	08-9910380		08-9913211	ד.ג. הנגב 85335	570011965	קיסריה לחב				
Sales.israel@dolav.co.il	08-9918710		0722-450700	קיסריה דביר	550002901	מפעל דולב				

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש			104717	ליפובצקי נטליה		אדריכל
ns_mega@bezeqint.net	08-6236255		08-6286074	בית בלטק קומה 5, ת.ד. 1456, ב"ש		י"מגה" - מדידות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	826	לאוניד צ'רניאק	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון וחלוקה מחדש של אזור תעשייה במגרש מס' 4, אזור תעשייה דביר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- קביעת יעודים: תעשייה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת שימושים ותכליות, זכויות ומגבלות בנייה.
- קביעת זיקת הנאה למגרשים 204 ו 205.
- קביעת קוי בניין למגרשים המוצעים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	147.628
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		90	ללא שינוי	90	%	תעשייה

### 3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה כפוף לתנא שטח מס' 204		
	לא רלוונטי	209, 208, 207	שטח ציבורי פתוח
	לא רלוונטי	100	דרך מאושרת
	לא רלוונטי	101	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	ד'	אחוזים	ד'
91.78	135.499	97.6	144.136
1.13	1.662	2.4	3.492
2.37	3.492		
4.72	6.975		
100.00	147.628	100.00	147.628

↓



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אזור תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 4/103/03/7.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	כל הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי יהיו בהתאם לתכנית מס' 4/103/03/7. תותר זכות מעבר (זיקת הנאה) לכלי רכב מדרך (תא שטח מס' 101) למגרשים מס' 204 ו 205.

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים, נטיעות, מערכות תשתיות וניקוז תחנת טרנספורמציה, סככות צל.

<b>4.3</b>	<b>דרכים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

<b>4.4</b>	<b>זכות מעבר</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתא שטח מס' 204 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב לתא שטח 205 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

### 5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

לפי תכנית מס' 4/103/03/7 :

גובה בניה מבס. 3 קומות 15 מ'	קו בנין במ'		תכנית (% שטח מתא שטח)	% סה"כ	אחוזי בניה מירביים במגרש ב% מחלת למפס הכניסה		שטח מגרש מינ. במ"ר	מס' מגרש	יעוד קרקע
	קד.	אח.			מחלת למפס הכניסה	עקרי			
			40	150	שרות	שרות	1000	4	תעשייה
					עקרי	מפלס הכניסה			
					30 (1)	3 X 10 (2)			
						סה"כ 30			

- (1) תותר בניית מרתפי חניה עד קו בנין קדמי, צדדי ואחורי 0.00, מרתפי חניה ככללים במסגרת אחוזי הבניה, (שטחי שרות), וכמו כן תותר חניה בג המבנה. אחוזי הבניה במקרה זה הינם לחניה מקורה בלבד.
- (2) תותר הקמת סככות ומבני חניה מעבר לקו הבנין ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- (3) גובה הבניין נמדד מפני גובה הנקודה הגבוהה במגרש.
- (4) תותר הריגה מוגבה בנין למתקנים תעשייתיים כגון : חדר מכונות למעליות, חדר משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.

### 5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר קומות	מספר קומות		שטחי בניה (%)	שטחי בניה (%)		שטח מגרש (מ"ר) מוערי/מירבי	מס' תא שטח	יעוד
							מספר קומות	מספר קומות		שרות	עיקרי			
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	17405	201	תעשייה
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	17945	202	
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	14145	203	
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	16750	204	
70	70	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	9800	205	
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	9791	206	
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	7890	207	
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	21997	208	
40	40	-	3	24	-	1	3	30	150	30	90	19776	209	

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ובכפוף לתנאים למתן היתרי בניה בתכנית התקפה 4/103/03/7.
- תנאי להוצאת היתר יהיה, הקמה ותפעול מערכת ניתור למעקב אחר איכות מי הנגר במוצא אזור תעשייה. תכנית להקמת מערכת ניתור תובא לאישור רשות המים.
- תוכנית ניטור תכלול:
  1. הגדרת מיקום אתרי הדיגום- ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור תעשייה.
  2. מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום ( חטף או מורכב).
  3. תדירות הדיגום- מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן לכל הפחות באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
  4. פרמטרים לאנליזה- הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות: סריקת מתכות כבדות, דטרגנטים, שמנים ושומנים, חנקל קלדהל, אמוניה, זרחן, TOC ו-BOD.
  5. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים- יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח יעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות ניקוז שקמה בשור, בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

### 6.3 חניה

החניה תהיה על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים  
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל  
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	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 דרום.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.7 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 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 4.10.10	חתימה: <b>קיבוץ דביר</b>	שם: קיבוץ דביר	מגיש התוכנית
ח.פ.פ.: 570010884	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה: ליפובצקי נטליה מ.ר.ת. 10471	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות. אחרתנו יהיה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקם הסכם ונתמם עסקו הסכם מתאים בגובה ואין זה יהא כי באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כי ישור מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין תביעה או יעשה עי דינו הסכם בגין השטח הנ"ל, תביעה אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או אישור בענין המס כמפורט ו/או ייתור על זכותנו לבטל בוטל הפרה ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות בלשון בשטח ו/או על כל זכויות נחלת העובדת לנו פ"ח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. אכן חתימתנו ניתנת רק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל תחת הדורים	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך:	
תאריך: 4.10.10	חתימה: <b>קיבוץ דביר</b>	שם: קיבוץ דביר	בעלי עניין בקרקה
ח.פ.פ.: 570010884	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 5.10.10	חתימה: <b>קיבוץ להב</b> ח.פ.פ. 570011965	שם: קיבוץ להב	חוכרים
ח.פ.פ.: 570011965	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 5.10.10	חתימה: <b>דולב</b> דביר להב מוצרי פלסטיק	שם: מפעל דולב	
ח.פ.פ.: 550002901	תאגיד/שם רשות מקומית:		

# טבלת הקצאות :

מצב מוצע				מצב קיים								
שם החוכר	שם המכלים	יעוד קרקע	שטח בדונם	מס' מגרש	שם החוכר	שם המכלים	יעוד קרקע	שטח בדונם	מס' חלקה	מס' מגרש	מס' גוש	מס' חלקה
(לפי חוזה מינהל)	(לפי רישום בטאבו)				(לפי חוזה מינהל)	(לפי רישום בטאבו)						
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	17,405	201	קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	144,135	1 (תלז)	4	10022/1	
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	17,945	202								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	14,145	203								
'דולג' דביר-להב מוצרי פלסטיק	מדינת ישראל	תעשייה	16,750	204								
קירבוק להב	מדינת ישראל	תעשייה	9,800	205								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	9,791	206								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	7,890	207								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	21,997	208								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	תעשייה	19,776	209								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	דרך מוצעת	3,492	100								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	דרך מוצעת	6,975	101								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	שצ"פ	0,373	301								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	שצ"פ	0,570	302								
קירבוק זביר	מדינת ישראל	שצ"פ	0,719	303								
			סה"כ שטח : 147,628									

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 גזעור תכנית מס' 6163/61  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 13/9/10 לאשר את התכנית  
 יו"ר הוועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס' 6163/61  
 כדרכמה תלקוח תכנון מס' 6163  
 ביום 25/9/10

לבטל  
 1.1.10  
 סגן מנהל - משרד המשפטים  
 דאגותאון וזכאיה טכאל