

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 06.08.2014
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/מק/2102

שם תוכנית: הסדרת קוי בנין במגרש לתעשייה באז"ת כנות

מחוז: **מרחב תכנון מקומי**
 דרום: **באר טוביה**
 מפורטת: **מפורטת**
 סוג תוכנית: **סוג תוכנית**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה ועדה מקומית אישור תוכנית מס' 8/מק/2102 הועדה חסמקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 20130004 ביום 2-3/11 מ"ר הועדה יו"ר הועדה</p>	<p>ועדה מקומית באר-טוביה חפיקת תכנית מס' 8/מק/2102 הועדה חסמקומית החליטה לחפיק את התכנית בישיבה מס' 20130004 ביום 2-8-05-2013 יו"ר הועדה</p>
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה באר-טוביה אישור תכנית מס' 8/מק/2102 הועדה חסמקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' _____ ביום _____ מסתם על החזח י"ר הועדה</p>	<p>הודעה על הפקדה תכנית מס' 8/מק/2102 כורסמה נילונים הפיננסיים מס' 6256 16-02-2014 מיון</p>

דברי הסבר לתוכנית

תכנית חלוקה חדשה לפי סעיף 137 לחוק ושינוי קוי בנין בחלק מהתכנית בהתאמה לבניה קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת קוי בנין במגרש לתעשיה אז"ת כנות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
2102/מק/8	מספר התוכנית		
7.723 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
ראשונה	מספר מהדורה בשלב		
27/05/2014	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
השלימו את מספר הסעיף הקטן ומחקו את המיותר: • 62 א(א) סעיף קטן 4 וסעיף 137 לחוק.	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר טוביה
		קואורדינטה X	177320
		קואורדינטה Y	624320
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	אז"ת כנות, מועצה אזורית באר טוביה.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית באר טוביה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	באר טוביה, אז"ת כנות ת.ד. 245 גדרה
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4990	• מוסדר	• חלק מהגוש	_____	19, 32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

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
17/101/02/8	שינוי	שינוי קווי בנין.	4128	29/07/1993
א 17/101/02/8	כפיפות	כל הוראות התכנית ממשיכות לחול.	4381	15/2/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	עפר נצר, אדריכל	27/05/2014		13		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	עפר נצר, אדריכל	27/05/2014	1		1: 500	• 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 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 (*)
בעלים				ניר - עבודות חקלאיות בע"מ	510890379	ת.ד. 245 גדרה 70700	08-8594290	050-4237302	08-8594278		

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
בעלים				ניר - עבודות חקלאיות בע"מ	510890379	ת.ד. 245 גדרה 70700	08-8594290	050-4237302	08-8594278	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ניר - עבודות חקלאיות בע"מ	510890379	ת.ד. 245 גדרה 70700	08-8594290	050-4237302	08-8594278	
בעלים	יוסי נוימן	051365070				ת.ד. 226, גדרה 70700	08-8592053		08-8592087	
בעלים	רשות מקומית			מועצה אזורית באר טוביה		אז"ת באר טוביה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל עפר נצר	05115506	39922			הגורן 20 גדרה 70700	08-8596383	050-5481214	08-8596383	netzer@012.net.il
• מודד	מודד מוסמן		808	פוטו מאפ בע"מ		דלית אל כרמל 2166 ת.ד. 21 מיקוד 30056	04-8395202		04-8396098	halabi@halabi.co.il

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
לא רלוונטי	

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**

- 2.1.1 חלוקה חדשה לשני מגרשים עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה
 2.1.2 שינוי קוי בנין קדמי, צידי ואחורי באחד המגרשים המוצעים בחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקה חדשה לשני מגרשים עפ"י סעיף 137 לחוק.
 2.2.2 שינוי קוי בנין קדמי, צידי ואחורי כמוצג בתשריט במגרש מוצע מס' 191 עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		7.723 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7,999		7,999	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
				192,191	תעשייה
				201	שטח ציבורי פתוח
				301	דרך מאושרת

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
91.0	6971	תעשייה		91.0	6971	אזור תעשייה
7.2	547	שטח ציבורי פתוח		7.2	547	שטח ציבורי פתוח
1.8	206	דרך מאושרת		1.8	206	דרך
100.00	7724	סה"כ		100.00	7724	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשייה	
4.1.1 שימושים	
א. עפ"י השימושים והוראות התכנית 17/101/02/8.	
4.1.2 הוראות	
א. חלוקה לפי סעיף 137 לחוק.	
ב. קווי בנין עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4: שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.	
ג. הוראות בניה כל יתר הוראות התכנית 17/101/02/8 ממשיכות לחול.	

4.2 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. עפ"י השימושים וההוראות בתכנית 17/101/02/8.	
4.2.2 הוראות	
א. עפ"י השימושים וההוראות בתכנית 17/101/02/8.	

4.3 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
א. עפ"י השימושים והוראות התכנית 17/101/02/8.	
4.3.2 הוראות	
א. דרכים וחניות עפ"י השימושים והוראות התכנית 17/101/02/8.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
0.0 או 5.0 לפי התשריט	0.0 או 5.0 לפי התשריט	0.0	0.0 או 5.0 לפי התשריט	1	3	12	60	155	1155	30	385	385	4041	3849	191	תעשייה
5.0	5.0	5.0	5.0						933	30	311	311	3262	3107	192	

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

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית באר טוביה. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.2 חניה

חניה בתחום מגרש המבקש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת ההיתר.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.5 חיזוק מבנים

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	הפקדת בקשה להיתר ערוכה עפ"י דרישות התכנית במשרדי הוועדה לתו"ב באר טוביה.

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית מידי עם אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ניר עבודות חקלאיות בע"מ	28/7/14
עורך התוכנית	שם:	עפר נצר	תאריך:
	תאגיד:	עפר נצר אדריכלות	27/7/14
זים בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ניר עבודות חקלאיות בע"מ	28/7/14
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ניר עבודות חקלאיות בע"מ	28/7/14
בעל עניין בקרקע	שם:	יוסף נוימן	תאריך:
	תאגיד:		28/7/14
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מועצה אזורית באר טוביה	

