

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 **10315**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 616-0276360

שינוי קווי בנין במגרש לתעשייה באז"ת כנות

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **באר טוביה**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

ועדה מקומית **באר טוביה**  
אישור תוכנית מס' **616-0276360**  
ועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' **206002** תאריך **5/4/16**  
מנכ"ס הועדה **ד"ר חוה**  
יו"ר הועדה **ד"ר חוה**

מועצה אזורית באר טוביה  
דרור שור  
יו"ר הוועדה  
המקומית לתכנון ובניה

מועצה אזורית באר טוביה  
**אינג' משה יצחק**  
מהנדס הוועדה  
המקומית לתכנון ובניה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית להתאמת קווי בנין לאחר שריפה ששינתה את הבינוי במגרש עם פעילות קיימת, המצריכה משטח רחב לפעילות יצרנית בתוצרת חקלאית ופריקה וטעינה של רכב תפעולי.  
לצורך זה נבחר למקום את הבינוי צמוד לגבולות המגרש, בהסכמת המגרשים השכנים, ולפנות את המרכז למשטח פעילות רחב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינוי קווי בנין במגרש לתעשייה באז"ת כנות  
מספר התכנית 616-0276360

1.2 שטח התכנית 4.563 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינאטה X 177320

קואורדינאטה Y 634325

1.5.2 תיאור מקום אז"ת כנות, מועצה אזורית באר טוביה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/1993	3589	4128	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 17/101/02/8 ממשיכות לחול.	שינוי	17 /101 /02 /8
15/02/1996	1646	4381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /8 /101 /17 א. הוראות תכנית 02 /8 /101 /17 א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	א /17 /101 /02 /8
20/05/2014	5692	6806	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס' 8 /מק /2102 ממשיכות לחול.	שינוי	2102 /מק /8

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עפר נצר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			עפר נצר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/11/2014	עפר נצר		30/11/2014	זכויות קיימות.	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/07/2015	עפר נצר		14/07/2015	מצב קיים גליון 1:	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פרטי	אלכס אופרבר		ניר עבודות חקלאיות בע"מ	גדרה	(1)		08-8594290	08-8594278	ALEX@NIR-LTD.CO.IL

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 245 גדרה 70700.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכס אופרבר		ניר עבודות חקלאיות בע"מ	גדרה	(1)		08-8594290	08-8594278	ALEX@NIR-LTD.CO.IL

(1) כתובת: ת.ד. 245 גדרה 70700.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אלכס אופרבר		ניר עבודות חקלאיות בע"מ	גדרה	(1)		08-8594290	08-8594278	
בעלים	יוסף נוימן		נוה מבטח	נוה מבטח	(2)		08-8592053	08-8592053	

(1) כתובת: ת.ד. 245 גדרה 70700.

(2) כתובת: נוה מבטח 79850.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עפר נצר		עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383	08-8596383	netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 21.





**1.9 הגדרות בתכנית**

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**

1. שינוי קווי בנין קדמי, צידי ואחורי במגרש המערבי בתכנית בסמכות הועדה המקומית.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קווי בנין צידי ואחורי כמוצג בתשריט במגרש מוצע מסי 191 עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 מ 5.0 מ ל 0.0 מ.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.563
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
115% מהמגרש.	4,426			4,426	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	192
תעשייה	191

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	714	15.65
תעשייה	3,849	84.35
סה"כ	4,563	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	716.91	15.64
תעשייה	3,866.21	84.36
סה"כ	4,583.12	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

עפ"י השימושים והוראות התכנית 17/101/02/8, 8/מק/2102, 8/17/101/02/א'.



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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 0	0	0	0	(1)	(1)	12	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	191	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכפוף לשימושים והוראות התכניות 17/101/02/8, 8/מק/2102, 17/101/02/8.

(2) או 5.0 מ' לפי תשריט.



## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
6.2	<b>חניה</b>
	חניה בתחום מגרש המבקש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת בקשת ההיתר.
6.3	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי.	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מידי עם אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: אלכס אופרבר	סוג:	תאריך: 6.11.16
	שם ומספר תאגיד: ניר עבודות חקלאיות בע"מ 510890379		חתימה: <del>ניר עבודות חקלאיות בע"מ</del>
יזם	שם: אלכס אופרבר	סוג:	תאריך: 6.11.16
	שם ומספר תאגיד: ניר עבודות חקלאיות בע"מ 510890379		חתימה: <del>ניר עבודות חקלאיות בע"מ</del>
בעל עניין בקרקע	שם: אלכס אופרבר	סוג: בעלים	תאריך: 6.11.16
	שם ומספר תאגיד: ניר עבודות חקלאיות בע"מ 510890379		חתימה: <del>ניר עבודות חקלאיות בע"מ</del>
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף נוימן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: <del></del>
עורך התכנית	שם: עפר נצר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עפר נצר אדריכלות		חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 616-0276360 שם התוכנית: שינוי קווי בנין במגרש לתעשיה באז"ת כנות  
 עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: 18/10/2016 חתימה: עפר נצר אדריכל  
 מ"ר 39972 טל. 08-8506383

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		(**) קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		
														עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	
תעשיה	191	3,100	310 (10%)	930 (30%)	310 (10%)	12	155	4,805	310 (10%)	930 (30%)	310 (10%)	3,255 (105%)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

(\*) או 5.0 מ' לפי התשריט.