

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



תאריך: 08/06/2021  
ת. עברי: כ"ח בסיוון תשפ"א

## קובץ החלטות ועדת משנה מס' 202106 בתאריך: 06/06/2021 כ"ו בסיוון תשפ"א שעה 15:30

### נכחו:

#### חברים:

- יעקב אביבי
- ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית לתו"ב
- דני בוקרזה
- סגן ראש המועצה וחבר וועדה מושב עזריקם
- הערה: הצטרף בסיום סעיף 2

- ארבל מוטי
- סגן ראש המועצה וחבר וועדה מושב שדה עוזיהו
- מני מעודי
- חבר ועדה - מושב שתולים
- בן ציון גיל
- חבר ועדה - מושב אורות

#### נציגים:

- ימר בן ציון
- נציג ציבור
- דרור אסולין
- מנהל התכנון - מחוז דרום
- הערה: השתתף בזום
- יאיר גליק
- משרד החקלאות ופיתוח הכפר

#### סגל:

- חגי קול
- מהנדס הועדה המקומית
- עו"ד תומר טבק
- היועץ המשפטי לוועדה
- הערה: השתתף בזום
- דגנית זקרי
- מנהלת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

### נעדרו:

#### חברים:

- אלכס גולדפרב
- חבר ועדה - מושב אביגדור
- נחום גבי
- חבר ועדה - מושב בצרון
- תמי פישל
- חבר ועדה - מושב ערוגות

#### נציגים:

- אפרת דמרי
- מנהל התכנון - מחוז דרום
- רפי לחיאני
- איגוד ערים לשרותי כבאות
- נרדית אסלנוב
- איגוד ערים לאיכות הסביבה
- סימה לוי
- רשות מקרקעי ישראל
- ליאורה גולוב
- סלהוב רם
- איגוד ערים לאיכות הסביבה
- ענת גולד
- קרן קיימת לישראל
- בני חייק
- משטרת ישראל
- אסתי אזולאי
- משרד הבריאות

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



## המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

נציגים:	אילנית איגל	- רשות הטבע והגנים
	ולדיק ליפשיץ	- רשות העתיקות
סגל:	משה יצחק	- מהנדס הוועדה היוצא
	אביבית ארביב	- מזכירה טכנית לוועדה
	דברת לישאור	- מבקרת המועצה

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



## על סדר היום:

### **ניתנה אפשרות להשתתף בישיבה גם באמצעות מערכת לניהול ישיבות מרחוק ב- ZOOM**

הנחיות בנוגע להשתתפות בישיבת וועדה בדרך של הוועדות חזותית בהתאם להוראות חוק הארכת תקופות וקיום דיונים בהיוועדות חזותית בענייני תכנון ובנייה (נגיף הקורונה החדש-הוראת שעה) תש"ף 2020 (להלן "חוק הוועדות חזותית"): "מי שנדרשה הזמנתו לישיבה ומסרב להשתתף בה בדרך של היוועדות חזותית או שאין לו אפשרות להישמע בדרך זו יכול:

1. להשתתף בישיבה בדרך של שיחה טלפונית כך שיוכל לשמוע את כלל המשתתפים ולהשמיע את טענותיו - כל משתתף שאינו חבר מוסד תכנון או נציג בעל דעה מיעצת רשאי לבחור בדרך זו.

2. לבקש כי יותר לו להשתתף בישיבה בנוכחות פיסית - יושב ראש מוסד התכנון יחליט בבקשה בהתאם לחוק היוועדות חזותית ולנוהל ובשים לב למספר הנוכחים המרבי המותר בחדר הישיבות ומחוצה לו בהתחשב בהגבלות על התקהלות וריחוק חברתי הקיימות באותה עת.

3. לפנות למזכירות מוסד התכנון שפרטיה מופיעים בזימון זה ולברר האם ניתן להגיע למשרדי מוסד התכנון על מנת להשתתף בדיון בהיוועדות חזותית באמצעות מחשב במשרדי הוועדה."

פרטי מזכירות הוועדה: טל': 08-8509771 מייל: [vaadab@beer-tuvia.org.il](mailto:vaadab@beer-tuvia.org.il)

## שונות:

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מספר 202105 מיום 26.05.2021

החלטה: אושר פה אחד.

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו'ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	616-0894105	מושב ניר בנים תכנית מותאר	גוש : 2932 מחלקה: 2: עד חלקה: 2:	מושב ניר-בנים	ניר בנים	5
2	בקשה להיתר	20200233 ת.בנין : 3800040	תעשייה , מבנה תעשייה	גוש : 2476 חלקה : 11 מגרש : 7	מנחם פישמן קיימות התנגדות	א.ת. באר-טוביה	7

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 1	תכנית מפורטת: 616-0894105
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202106 תאריך: 06/06/2021	

[https://btv.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement\\_Entity\\_Type=10&Entity\\_Type=%D7%AA&Entity\\_Number=3787](https://btv.bartech-net.co.il/CityPlanDetails.aspx?Definement_Entity_Type=10&Entity_Type=%D7%AA&Entity_Number=3787)

## שם התכנית:

מושב ניר בנים תכנית מתאר

## סוג סעיף:

דיון להמלצה

## סוג תוכנית

תכנית מפורטת

## סמכות:

ועדה מחוזית

## שטח התוכנית

1,344,762.00 מ"ר (1344.762 דונם)

## בעלי ענין

## יזם/יוזם

מושב ניר-בנים

## בעלים

דניאל סטרשנוב

ישעיהו פורת

## כתובות

ניר בנים

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 2933 בשלמותו חלקות במלואן: 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 24, 33, 35, 36, 37, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 80, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93  
 גוש: 2932 חלקות במלואן: 13  
 גוש: 2932 חלקי חלקות: 2, 9  
 גוש: 2934 חלקות במלואן: 4, 5, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 108, 109, 110, 112, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 133, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181  
 גוש: 2934 חלקי חלקות: 2, 47, 48, 132, 138, 145  
 גוש: 2935 חלקי חלקות: 3, 4  
 גוש: 2936 חלקות במלואן: 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 17, 25, 26, 27, 28

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	1	2		19 /111 /03 /8
2	1	1		20 /111 /03 /8
3	1000	1000		13 /111 /03 /8
4	1000	1005		14 /111 /03 /8
5	1050	1051		13 /111 /03 /8
6	128	128		10 /111 /03 /8
7	142	142		13 /111 /03 /8
8	16	16		8 /111 /03 /8
9	2000	2003		14 /111 /03 /8
10	24	24		8 /111 /03 /8

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



המשך תוכנית: 616-0894105

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
11	26	26		8 / 111 / 03 / 8
12	29	29		8 / 111 / 03 / 8
13	300	300		11 / 111 / 03 / 8
14	35	35		4 / 111 / 03 / 8
15	38	38		8 / 111 / 03 / 8
16	401	435		8 / 111 / 03 / 8
17	402	406		13 / 111 / 03 / 8
18	408	410		10 / 111 / 03 / 8
19	424	424		10 / 111 / 03 / 8
20	424	424		10 / 111 / 03 / 8
21	439	471		8 / 111 / 03 / 8
22	452	472		14 / 111 / 03 / 8
23	45A	45A		12 / 111 / 03 / 8
24	45	45		12 / 111 / 03 / 8
25	48	48		8 / 111 / 03 / 8
26	500	504		13 / 111 / 03 / 8
27	51	51		17 / 111 / 03 / 8
28	6	7		8 / 111 / 03 / 8
29	69	69		13 / 111 / 03 / 8
30	95	95		4 / 111 / 03 / 8

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 20

## מטרת התכנית

1. תוספת יחידה שלישית בנחלות.
2. המרה של 20 נחלות בלתי מאוישות ב-60 מגרשי מגורים א'.
3. הוספת יחיד אחת במשק עזר.

## נוכחות:

### חברים:

יעקב (קובל) אביבי, ארבל מוטי, מני מעודי, בן ציון גיל

## החלטות

רקע כללי:

בתאריך: 27.02.2019 נידונה בוועדת המשנה תכנית קודמת שמספרה 616-0672410 המספר הוחלף ל-616-0894105

התכנית מובאת לדיון בעקבות פניית לשכת התכנון מחוז דרום למושב ניר בנים ולוועדה המקומית בנוסח המצ"ב: "ככל ויש רצון להגיש תכנית בכל שטח המושב, ניתן לעשות זאת באמצעות גוף ציבורי אשר רשאי להגיש תכנית בשטח. במקרה דנן אנו מציעים כי גוף כזה יהיה המועצה המקומית או הוועדה המקומית. לצורך הגשת התכנית כך, יש להציג את החלטת מליאת המועצה/הוועדה, לפי העניין, אשר מאשרת הצטרפות כמגישת התכנית."

הוועדה המקומית מאשרת את הצטרפותה כמגישת התכנית וממליצה בפני הוועדה המחוזית להפקיד התכנית בתנאים בהתאם להחלטה מיום 27.02.2019 ובתנאי שיימחק סעיף 3 מהחלטה קודמת וחתימה ע"ג כתב שיפוי

1. תיקון התכנית לפי הערות בודק/ת תוכנית.
2. הסכמת רמ"י לתכנית. הסכמת המושב לתוכנית
3. השלמת כל האישורים הנדרשים, כולל כתב שיפוי
4. אישור רשות העתיקות

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



סעיף 2	בקשה להיתר: 20200233	תיק בניין: 3800040
קובץ החלטות ועדת משנה מספר 202106 תאריך: 06/06/2021		

## בעלי עניין

### מבקש

מנחם פישמן, הרצל 163 רחובות

פישמן דוד

פישמן משה

מאיה קרמר

### כתובת:

א.ת. באר-טוביה, 4

### גוש וחלקה:

גוש: 2476 חלקה: 11 מגרש: 7

### שימושים:

תעשייה

תאור הבקשה:

מבנה תעשייה

## מהות הבקשה

הקמת מבנה תעשייה ואחסנה כולל מאגר מים, חדר משאבות והקלה בתכסית.

סוג פרסום	סטטוס	תאריך פרסום	תאריך תוקף
הקלות	הכנת פרסום	11/04/2021	23/05/2021

## מהות הפרסום

הקמת מבנה תעשייה ואחסנה כולל מאגר מים, חדר משאבות והקלה בתכסית.

## פרוט הפרסום

1. הקלה לנייד 24% אחוזי בנייה לקומת הקרקע כך שיהיה 59% בק"ק במקום 35% בקומה, ללא תוספת בסך אחוזי הבנייה המותרים עפ"י תב"ע.
2. הקלה בגובה מבנה התעשייה כך שיהיה בגובה של 14.15 מ' במקום 3 הקומות המותרות עפ"י תב"ע.

## מתנגדים

- עו"ד רון זביידה

## נוכחות:

## חברים:

יעקב (קובי) אביבי, דני בוקובזה, ארבל מוטי, מני מעודי, בן ציון גיל

## החלטות

בוצע פרסום בעיתונות בתאריך: 04.12.2020, התקבלה התנגדות בתאריך 13.12.2020 באמצעות עו"ד רון זביידה.

על בסיס הנימוק המשפטי שניתן מאת יועמ"ש הוועדה וגם לאור העובדה שבוצע פרסום חוזר לבקשה והואיל ולא נשמעו נימוקים נוספים להתנגדות נדחת.

לשוב ולדון בבקשה להיתר עם בחינת הסוגייה המשפטית שעלתה וגיבוש החלטה בהתאם.

מועצה אזורית באר טוביה  
יעקב אביבי  
יו"ר הוועדה  
המקומית לתכנון ובניה

מר יעקב אביבי

מועצה אזורית באר טוביה  
אינג' חגי קול  
מהנדס הוועדה  
המקומית לתכנון ובניה

אינג' חגי קול

# הוועדה המקומית לתכנון ובנייה



ראש המועצה ויו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובנייה

מהנדס הוועדה המקומית  
לתכנון ובנייה

למען הסר ספק: ההחלטות הרשומות בפרוטוקול זה הן ההחלטות שקיבלה ועדת ועדת משנה  
בישיבתה מס' 202106 בתאריך 06/06/2021.  
כל חבר ועדה רשאי לבקש כמפורט בחוק. כי אחד או יותר מהנושאים שיעלו לדיון בישיבה זו יובא לדיון במליאת  
הוועדה המקומית, אשר רשאית לקבל החלטה שונה.