



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 22/04/2020
ת. עברי: כ"ח בניסן תש"ף

סדר יום לישיבת ועדת משנה מס' 202004

בתאריך: 30/04/2020 ו' באייר תש"ף שעה 15:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|---|--------------|
| - ראש המועצה ויו"ר הועדה המקומית לתו"ב | יעקב אביבי |
| - סגן ראש המועצה וחבר וועדה מושב עזריקם | דני בוקובה |
| - חבר ועדה - מושב שתולים | מני מעודי |
| - חבר ועדה - מושב אביגדור | אלכס גולדפרב |
| - חבר ועדה - מושב בצרון | נחום גבי |
| - סגן ראש המועצה מושב שדה עוזיהו | ארבל מוטי |
| - חבר ועדה - מושב ערוגות | תמי פישל |
| - חבר ועדה - מושב אורות | בן ציון גיל |
| - חבר ועדה - מושב בית עזרא | פרדי אוראל |

נציגים:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| - נציג ציבור | ימר בן ציון |
| - מנהל התכנון - מחוז דרום | אלמוגי חגית |
| - מנהל התכנון - מחוז דרום | אפרת דמרי |
| - איגוד ערים לשרותי כבאות | רפי לחיאני |
| - איגוד ערים לאיכות הסביבה | טלי שגיא |
| - רשות מקרקעי ישראל | סימה לוי |
| - המשרד להגנת הסביבה | ליאורה גולוב |
| - איגוד ערים לאיכות הסביבה | סלהוב רם |
| - קרן קיימת לישראל | ענת גולד |
| - משטרת ישראל | בני חייק |
| - משרד הבריאות | אסתי אזולאי |
| - רשות הטבע והגנים | אילנית איגל |
| - רשות העתיקות | ולדיק ליפשיץ |
| - משרד החקלאות ופיתוח הכפר | יאיר גליק |

סגל:

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - מהנדס הועדה המקומית | משה יצחק |
| - היועץ המשפטי לוועדה | עו"ד תומר טבק |
| - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה | דגנית זקרי |
| - מזכיר טכני הועדה המקומית | אביבית ארביב |
| - מבקרת המועצה | דברת לישאור |



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

על סדר היום:

שונות:

1. אישור פרוטוקול וועדת משנה מספר 202002 מיום 04.03.2020

2. בפרוטוקול מיום 19.02.2020 סעיף 2 תכנית מספר 616-0689034 הוחלט כי:
"היועמ"ש יפנה לקבלת הבהרות בעניין סמכות התכנית. במידה והסמכות מקומית תופקד ע"י המקומית, במידה והסמכות מחוזית הוחלט להמליץ על הפקדתה ובתנאים:..."

עפ"י חו"ד יועמ"ש התכנית הינה בסמכות מקומית.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	ישוב	עמ'
1	בקשה להיתר	20190570 ת.בנין: 6465	מגורים, גדר, ממ"ד	גוש: 2711 חלקה: 30 מגרש: 212	גרלה עדנה	ינון	4 שעה: 10:00
2	בקשה להיתר	20190364 ת.בנין: 5001070	חקלאי, תוספת	גוש: 4990 חלקה: 7 מגרש: 107	משה פינקל	אזור תעשייה כנות	7 שעה: 10:05
3	בקשה להיתר	20190509 ת.בנין: 2600040	חקלאי, מבנה חקלאי	גוש: 2721 חלקה: 12 מגרש: 4	ענב שלו	ערוגות	10 שעה: 10:10
4	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	616-0710673	איחוד וחלוקה של 2 מגרשי משק עזר, באר טוביה	גוש: 326 מחלקה: 70 עד חלקה: 70	מיכל הורביץ	באר טוביה	13 שעה: 10:20
5	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	616-0707299	מפעלי מתכת ש.כהן בע"מ פארק ראם	גוש: 2775 מחלקה: 101 עד חלקה: 101	מפעלי מתכת ש. כהן בע"מ	באר טוביה	15 שעה: 10:30



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	בקשה להיתר: 20190570	תיק בניין: 6465
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202004 תאריך: 30/04/2020		

בעלי עניין

מבקש

גרלה עדנה, ינון

גרלה ינון, 0522351569

בעל הנכס

רמ"י

עורך

עזרא שימרית, הכפר 10 מנוחה, 050-5639545

כתובת:

ינון

גוש וחלקה:

גוש: 2711 חלקה: 30 מגרש: 212

שימושים:

מגורים

תאור הבקשה: גדר, ממ"ד

שטח עיקרי:

6.80 מ"ר

שטח שירות: 13.00 מ"ר

מהות הבקשה

תוספת ממ"ד למבנה קיים בהיתר, כולל גדרות

מטפל בבקשה: ברק צנחני

יישוב: ינון

תוכנית מפורטת: 6/130/03/8 י.פ. תוקף 2.9.1993

תוכנית מתאר 59/101/02/8: י.פ. בתוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 8/מק/2027 י.פ. תוקף 1.9.1998

תוכנית מפורטת: 7/130/03/8 י.פ. תוקף 10.4.1995

תוכנית מתאר: ד/631 (101/02/8) י.פ. תוקף 9.12.1971

תוכנית מפורטת: ד/692 י.פ. תוקף 27.08.1970

חלקה רשומה: 0.506 מ"ר

ייעוד: אזור מגורים א'

סימון בתשריט: כתום

שטח בניה מקסימלי למטרות עיקריות ב-% משטח המגרש:

קומה 1: 35%

קומות 2: 40%

גובה מירבי: 8.5 מ'

קווי בניין:

קדמי: 5.0 מ'

קדמי: *מגרש מספר 275 - קו בנין קדמי ליד דרך מספר 188 - 3.0 מ'

צדדי: 3.0 מ'

אחורי: 4.0 מ'

הערות: גובה מירבי 8.5 מ' שיטחי שרות גובה נטו 2.2 מ'.

קו בנין קידמי במגרשים פינתיים לפי המסומן בתשריט ו-2 קווי בניין צדדיים



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190570

אזור מגורים א'

- א. מגרש מינימלי לא יקטן בשטחו מ- 500 מ"ר (תותר סטיה של עד 5%).
- ב. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
- אחוזי בניה לשטחים למטרות עיקריות:
 - במפלס הכניסה ומעליו - 35% משטח המגרש לבנין חד קומתי.
 - 40% משטח המגרש לבנין דו קומתי, אך במקרה זה תהווה קומת הקרקע לא יותר מ-25% משטח המגרש.
 - השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי יחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים.
 - שטחי בניה לשרות:
 - מתחת למפלס הכניסה - 50 מ"ר. בתנאי שהגובה המירבי לא יעלה על 2.20 מ'.
 - במפלס הכניסה - חניה פרטית עד 18 מ"ר. אחסנה לא צמודה לבנין, עד 18 מ"ר, בתנאי שגובהה המירבי לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כאמור להלן ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הגג יהיה 8.5 מ"ר.
- ד. לא תותר בניית יותר מ-2 קומות לבנין.
- ה. גובה מפלס התחתון של הבנין, הוא גובה ה- 0.00 - יקבע לפי גובה קרקע טיבעית במקום הגובה במגרש.
- ו. כל מסדי הבנין יבנו ויאטמואת החלל מתחת לבנין.
- ז. לא תותר בנית עמודים מפולשת.
- ח. קווי בנין - קו קדמי - 5.0 מ'
 - קו אחורי - 4.0 מ'
 - קו צדדי - 3.0 מ'
- במגרש פינתי: קו בנין קדמי לפי התשריט ו-2 קווי בנין צדדים.
- מקרה חריג: מגרש מס' 212, בית קיים, ישאר במצבו.**
- ט. חומרי הגימור של החזיתות - בהנחיית ובאישור הועדה.
- י. גגות - הגגות יהיו שטוחים או גגות רעפים.
- יא. דודי שמש - הצבת קולטי שמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בחלל הגג. בכל מקרה ינתן פיתרון אדריכלי נאות.
- יב. תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בניה ובאישור הועדה המקומית. מתקן נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ושאינו בחזית המגרש. בכל מקרה מתקן תלייה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה.
- יג. כל מתקני האשפה ימוקמו בחזית המגרשים הקדמיים. ראה פירוט בנספח הנמצא בסוף התקנון. (דרך כניסה למגרשים עורפיים ומתקני אשפה).
- יד. **חניה:** בכל מגרש תותר הקמת מבנה חניה למכונית פרטית. מבנה החניה יהיה באחד מהאופנים הבאים:
 - א. סככת חניה פתוחה - מיקום סככה במגרש יהיה בקו צדדי 0 ובקו קידמי 0 בתנאי שיובטח שדה ראייה ביציאה מהחניה. הקירווי יהיה בגובה מירבי של 2.20 מ' נטו ויהיה עשוי פרגולה או גג רעפים משופע, עפ"י תכנון שיהיה חלק מהיתר הבניה ובאישור הועדה.
 - ב. מבנה חניה משולב בבנין - בתוך קווי הבנין ובגובה מירבי של 2.20 מ' נטו.
 - חניה וכניסה לחניה במגרשים עורפיים - ראה נספח וכניסה לחניה בסוף התקנון
 - טו. גדרות - בחזית המגרש גדרות בטון עד גובה 40 ס"מ מעל המדרכה או הדרך. מעל הבטון סבכת רשת בגובה 60 ס"מ מסוג יהודה רשתות או שו"ע.
 - צורת הרשתות וצבען - בתאום עם הועדה. אפשרויות גידור אחרות - בתאום ובאישור הועדה.
 - גדרות צדדים או אחוריים וחניה לא יעלו על 1.2 מ'. קירות חצר משק עד 1.6 מ'.
 - טז. פיתוח המגרש - בבקשה להיתר בניה יש לכלול תוכנית פיתוח וחתכים לאורכו ולרוחבו של המגרש. שניהם בקני"מ 1:100.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	ממ"ד	6.80		13.00			



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20190570

המשך

שטח אחר במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס/קומה
מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים		
					67.00	מגורים - קומת קרקע	0.00
		13.00		6.80	67.00	סה"כ	

חוות דעת

פורסמה הקלה לממ"ד בקו בניין אחורי מערבי כך שיהיה 0.85 מ' במקום 4 מ' מהמותרים בתב"ע פורסם בעיתונים ביום 21/02/2020 לא התקבלו התנגדויות.

שטח עיקרי קיים 67 מ"ר מהווה 8.51 % מתוך 35 %
שטח שירות מוצע 19.80 מ"ר המהווה 3.91 % מתוך

המלצות מהנדס הוועדה

- לאשר ההקלה ואת הבקשה בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה וכפוף כדלקמן :
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 2	בקשה להיתר: 20190364	תיק בניין: 5001070
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202004 תאריך: 30/04/2020		

בעלי עניין

מבקש

משה פינקל, השומר 5 נס ציונה

בעל הנכס

משה פינקל

אחים מאיר תעשיות ניילון בע"מ

י.מ.פרלשטיין אחזקות בע"מ

אסף פינקל

אייל פינקל

אביב פינקל

כנות סטטיק (1995) בע"מ

קונטיפט בע"מ

עורך

ניר קראוס לימור, 354 מושב בניה, 79205, 0544584048

כתובת:

אזור תעשייה כנות, 107

גוש וחלקה:

גוש: 4990 חלקה: 7 מגרש: 107

שימושים:

תעשייה, חקלאי

תאור הבקשה: תוספת

שטח עיקרי:

308.55 מ"ר

מהות הבקשה

שימוש חורג בחלק מהמבנה מאזור תעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים. הסדרה תכנונית לתוספת מחסן לציוד לוגיסטי וסככה במבנה תעשייה קיים.

הסדרה תכנונית לתוספת מחסן וסככה במבנה תעשייה צפון מערבי הקיים בהיתר מס' 20050263, 20040292, 960085, 940074, 950362

מטפל בבקשה: מאיה קרמר

א.ת. כנות

תכנית מפורטת: 616-0336339 י.פ. תוקף 19.9.17

תוכנית מפורטת: 17/101/02/8 י.פ. תוקף 15.2.1996

תוכנית מפורטת: 17/101/02/8 י.פ. תוקף 29.7.1993

חלקה רשומה: 11547 מ"ר

אחוזי בנייה ושטח בניה עיקרי:

שימוש עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 35% או 50% קומת קרקע + 55% לק' א' + ב' בס"ה 105%. שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת: 10%.

שימוש עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 10%

שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת: 30%

מס' קומות: 3 + מרתף בגובה 2.40 מ'



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר: 20190364

גובה: 12 מ' (תותר בניה גבוהה יותר, באשור הועדה המקומית ולאחר שהשתכנעה שגובה זה נחוץ לתפעול המפעל (הקלה כסטיה לא ניכרת).

אזורים ושימושים: אזור תעשייה.

מסומן בתשריט בסגול. תותר הקמת מבני תעשייה ומלאכה בלתי מזהמים, עפ"י הנחיות ואישורים של איגוד ערים ואיכות הסביבה (17/101/02/8 א').

לא תורשה הקמת תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית דלקים ואחסנה הכרוכה בה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי למתכות וציפוי מתכות, משחטות, ומפעלים לטיפול בפסולת מפעל לייצור אספלט, זפת או צמנט.

17/101/02/8 א'- יורחב האיסור למפעלים מזהמים באזור תעשייה ויכלול גם איסור הקמת מפעלים לצמנט, למבנים

טרומיים מבטון, צינורות בטון, מרצפות, בלוקי בטון, אבני שפה לכבישים, פילרים וכיו"ב מוצרי בטון.

הגבלות בניה- ראה בטבלת הוראות בניה למגרש מס' 106 זכויות הבניה מוקטנות, כמצויין בטבלת הוראות הבנייה.

היתרים והגבלות: עפ"י תב"ע 616-0336339

א. בכל מקרה יש לקבל חוות דעת סביבתית מאיגוד ערים לאיכות הסביבה, נפת אשקלון. בלעדי חוות דעת זו ולא יוצא היתר.

ב. היועץ הסביבתי או איגוד ערים לאיכות הסביבה. ידרשו הכנת תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות. כאשר לדעתם השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ג. המפעלים ידרשו להשתמש באמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ד. חל איסור בשימוש במזוט ובפחם אלא באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. רמת פליטת מזהמים לאויר תעמוד בתקן ובתקנות המשרד לאיכות הסביבה על שריפת דלקים בסמיכות לאיזורי מגורים.

ה. לא ינתן אישור לתוכנית ולא יוצא היתר בניה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים, לפסולת מוצקה וניקוז.

ו. תשתיות לסילוק השפכים יהיו בהתאם לתכנית אב לביוב, מאושרת ע"י ועדת ביוב מחוזית ומשרד הבריאות.

ז. הוצאות פיתוח: עם אישור תכנית זו יחויבו בעלי הזכויות בקרקע או המחזיקים בה, בהוצאות פיתוח הכרוכות בביצוע התכנית בהתאם לתכניות בינוי, פיתוח ותשתיות שיאושרו ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה, ובהתאם לחוקי העזר של הרשות המקומית.

קווי בניין:

צידי ימני: מערבי "0" מ' כפי שמופיע בתשריט

צידי שמאלי: מזרחי 5 מ' כפי שמופיע בתשריט

אחורי: דרומי 5 מ' כפי שמופיע בתשריט

קדמי: צפוני 5 מ' כפי שמופיע בתשריט

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש
0.00	תעשייה - קומת קרקע	4,396.08	308.55	494.02			
0.00	תעשייה - קומת גלריה	387.40		54.10			
0.00	תעשייה - קומה 1	476.62		43.22			
0.00	תעשייה - קומה 2	331.65		24.89			
0.00	תעשייה - קומת גג			18.05			
	סה"כ	5,591.75	308.55	634.28			

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020001 מתאריך 05/01/2020 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20190364

החלטה לשוב ולדון היות ועפ"י דוח פיקוח עולה כי השימוש בחלק מהמבנה נעשה למסחר ולא לתעשייה נדרשת הסדרה של כלל השימוש במבנה, לפיכך יפנה הפונה להגשת בקשה מתאימה. לאחר מכן במסגרת הבקשה שתוגש יוכל הפונה להגיש בקשה לשימוש חורג.

הערות בדיקה:

1. יש לתקן הערות ע"ג הבקשה בתאום עם בודקת ההיתרים.

החלטת וועדה מס' 2020001 מיום 05.01.2020 : לשוב ולדון היות ועפ"י דוח פיקוח עולה כי השימוש בחלק מהמבנה נעשה למסחר ולא לתעשייה נדרשת הסדרה של כלל השימוש במבנה, לפיכך יפנה הפונה להגשת בקשה מתאימה. לאחר מכן במסגרת הבקשה שתוגש יוכל הפונה להגיש בקשה לשימוש חורג.

פורסם: שימוש חורג בחלק מהמבנה מאזור תעשייה למסחר לתקופה של 5 שנים. פורסם בעיתונים בתאריך 24.01.2020 לא התקבלו התנגדויות

המלצות מהנדס הוועדה

- לאשר הבקשה לשימוש החורג לתקופה של 5 שנים בכפוף להמלצות מהנדס והוועדה:
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 3	בקשה להיתר: 20190509	תיק בניין: 2600040
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202004 תאריך: 30/04/2020		

בעלי עניין

מבקש

ענב שלו, 4 ערוגות, 052-3955395

איתן שלו, 4 ערוגות, 052-2461693

בעל הנכס

רמ"י

עורך

עזרא שימרית, הכפר 10 מנוחה, 050-5639545

כתובת:

ערוגות, 4

גוש וחלקה:

גוש: 2721 חלקה: 12 מגרש: 4

שימושים:

חקלאי

מבנה חקלאי תאור הבקשה:

שטח עיקרי:

487.50 מ"ר

שטח שירות: 12.50 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת מבנה חקלאי בשטח חקלאי - בית אריזה לתוצרת ענבים, מחסן לכלים חקלאיים והריסות כמסומן בתשריט

מטפל בבקשה: שגית דנין דהן

יישוב: ערוגות

תוכנית מפורטת: 15/138/03/8 י.פ. תוקף 7.7.2005

תוכנית מתאר: 59/101/02/8 י.פ. תוקף 7.7.2004

תוכנית מפורטת: 714/ד י.פ. תוקף 27.8.1970

חלקה רשומה: 25196 מ"ר

שטח מגרש למגורים ע"פ תב"ע ד/714: 3,000 מ"ר

ייעוד: מגורים ביישוב חקלאי - שטח הבנייה למגורים רק בשטח הצהוב של החלקה.

עפ"י 15/138/03/8:

תכליות ושימושים:

מובהר כי הקמת יחידות דיור כפרי תותר אך ורק במגרשים שייעודם מגורים ביישוב חקלאי בהתאם לסעיף 7.2 להלן.

מגורים ביישוב חקלאי:

בנוסף למפורט בתכנית מפורטת 138/03/8 תותר הקמת יחידת ארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לעת הוצאת היתר הבניה, מבלי לפגוע באפשרות להקמת יחידת מגורים שניה בחלקה א' של הנחלה למגורי "בן ממשיך". יחידות הארוח הכפרי יהיו כל אחת עם כניסה נפרדת.

לא תותר הצמדה לבית המגורים (כלומר ללא קיר משותף עפ"י יח' המגורים). מרחק מינימלי בין יח' הארוח יהיה 4.0 מטר.

היקף מקסימלי לבינוי לארוח כפרי יהיה 80.00 מ"ר ברוטו כאשר שטח כל יחידה לא יעלה על 20.00 מ"ר ברוטו. מס' יח' הארוח לא יקטן מ-2 ולא יעלה על 4 יחידות.

מס' יח"ד: מגורים - 2

יחידות ארוח כפרי - 4-2



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20190509

מטרות עיקריות מעל לכניסה הקובעת : מגורים - 15%
מבנים חקלאיים - 20%
יחידות ארוח כפרי - 3%

מטרות שירות מעל לכניסה הקובעת : מגורים - 5%

סה"כ עיקרי + שירות : 43%

תכנית שטח מירבית : מגורים וחקלאי - 32%
יחידות ארוח כפרי - 80 מ"ר

מס' קומות מירבי : מגורים - 2

חקלאי - 1

יחידות ארוח כפרי - 1

קוי בניין :

קדמי (דרום מערבי) : 5.0 מ'.

צדדי (צפון מערבי) : 3.0 מ'.

צדדי (דרום מזרחי) : 3.0 מ'.

אחורי (צפון מזרחי) : 5.0 מ'.

*בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס).

ייעוד : חקלאי - מקווקו ירוק.

תכליות : מבנים חקלאיים בלבד.

קוי בניין :

קדמי (דרום מערבי) : 5.0 מ'.

צדדי (צפון מערבי) : 5.0 מ'.

צדדי (דרום מזרחי) : 5.0 מ'.

אחורי (צפון מזרחי) : 5.0 מ'.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		שטח אחר במ"ר	
		מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים
0.00	בית אריזה	350.00					
0.00	תאי מזון ומחסן לכלים חקי	137.50					
0.00	ממ"מ			12.50			
	סה"כ	487.50		12.50			

חוות דעת

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020006 מתאריך 04/03/2020 הוחלט :
החלטה לשוב ולדון בועדת המשנה לאחר התייחסות יועמ"ש הועדה לנושא בית האריזה בשטח החקלאי .

בישיבת רשות רישוי מקומית מספר 2020006 מתאריך 04/03/2020 הוחלט :



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך בקשה להיתר : 20190509

החלטה לשוב ולדון בועדת המשנה לאחר התייחסות יועמ"ש הועדה לנושא בית האריזה בשטח החקלאי .

הערות בדיקה :

1. מבוקש בית אריזה לענבים ומחסן כלים בשטח של 500 מ"ר בתחום השטח החקלאי בנחלה.

המלצות מהנדס הועדה

ברשות רישוי מס' 2020006 מיום 04.03.2020 הוחלט לשוב ולדון בועדת המשנה לאחר התייחסות יועמ"ש הועדה לנושא בית האריזה בשטח החקלאי .

- לאשר הבקשה בתנאים בכפוף להמלצות מהנדס הועדה :
1. קבלת אישור מכל גורם אשר נדרש בהתאם לסעיף 158 כא לחוק.
 2. תשלום כל דרישות התשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 3. הגשת דו"ח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47(2).
 4. ערבות בנקאית לתוספת בנייה לפי תקנה 70 לתקנות הרישוי.
 5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 4	תכנית מפורטת: 616-0710673
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202004 תאריך: 30/04/2020	

שם התכנית: איחוד וחלוקה של 2 מגרשי משק עזר, באר טוביה

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 6,419.00 מ"ר (6.419 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

אבנר הורביץ

מיכל הורביץ

אגודת מושב באר טוביה

בעלים

אבנר הורביץ

קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל

קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל

שי חיימסון

יוסף חיימסון

מיכל הורביץ

יוסף חיימסון

כתובות באר טוביה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
326	לא	70	70	70	כן
326	לא	108	108	108	כן

גרסת הוראות התכנית: 32 גרסת תשריט התכנית: 14

מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשי משק עזר (חלקות 108, 70) ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע (משק עזר), עפ"י סעיף 62א

(א) סעיף קטן 1.

2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה בתכנית, עפ"י סעיף

62א (א) סעיף קטן 6.

3. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 7.

4. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

חוות דעת

בדיקת הוראות מונה מס' 32 ו- תשריט מונה מס' 14

הערות כלליות:

1. יש להשלים תצהירי מבא"ת, עדכני לגרסאות המתוקנות לדיון (תנאי לדיון)

2. יש להשלים אישור המושב או חתימת הישוב על תצהיר מבא"ת



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית : 616-0710673

הוטמעו כל התיקונים שנדרשו להוראות ותשריט התכנית המוצעת .

המלצות מהנדס הוועדה

להפקיד את התוכנית בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה :

1. תיקוני מהנדס הוועדה

2. להשלים כתב שיפוי

3. אישור רמ"י

4. אישור אגודת המושב

תאור דרישה	תאריך השלמה	סטטוס
- טוסס סמכות		לא הושלם



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 5	תכנית מפורטת: 616-0707299
סדר יום לישיבת ועדת משנה מספר 202004 תאריך: 30/04/2020	

שם התכנית: מפעלי מתכת ש. כהן בע"מ פארק ראם

סוג תוכנית תכנית מפורטת

סמכות: ועדה מקומית

שטח התוכנית 24,999,000 מ"ר (24999 דונם)

בעלי ענין

יזם/יוזם

מפעלי מתכת ש. כהן בע"מ

בעלים

מפעלי מתכת ש. כהן בע"מ

כתובות באר טוביה

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
2775	לא	לא	101	101	כן
2775	לא	לא	102	102	כן
2775	לא	לא	103	103	כן
2775	לא	לא	125	125	לא

גרסת הוראות התכנית: 10 גרסת תשריט התכנית: 7

מטרת התכנית

1. איחוד חלקות

2. קביעת קווי בניין.

חוות דעת

בדיקת הוראות גרסה 10 ותשריט גרסה 7

הערות כלליות:

1. יש להשלים אישור רמ"י

2. יש להשלים אישור זכויות ו/או נסח טאבו (תנאי לדיון בוועדה).

3. יש להשלים סט הצהרות מהמבא"ת עדקניות לתכנית המתוקנת (תנאי לדיון בוועדה)

4. יש להשלים נספח 1 מתוקן (תנאי לדיון בוועדה)

הערות לנספח 1-בדיקת תנאים מוקדמים:

1. בעניין איחוד וחלוקה יש לענות בהתאם לתכנית "כן"

הערות להוראות התכנית:

1. סעיף 3.2 השטח המוצע לא תואם לשטח המאושר המצב המוצע גדול בכ 10 מ"ר. מדוע?

2. סעיף 4 יש למחוק סעיפים ז' ו-ח' הם כלל לא מתייחסים למגרשים שבתחום הקו הכחול בתכנית המוצעת.

3. סעיף 6.2 מתוך תבע מאושרת חלה מס' 38/101/02/8 יש לפרט רק את ההנחיות הרלוונטיות למגרשים שבתחום הקו הכחול בתכנית המוצעת, כיוצא מזה:

למחוק את ה 9 השורות הראשונות.



הועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית : 616-0707299

- לתקן : במקום (בעל עזור התעשייה) יש לרשום (בכל עזור התעשייה)
4. סעיף 6.5 לסדר את המיספור על פי ההערות המצ"ב בקובץ הסעיף הסרוק.
5. סעיף 6.5 להשלים סעיפים חסרים כמפורט בתב"ע 38/101/02/8, להלן החוסרים :
- ההערות המצ"ב בקובץ הסעיף הסרוק.
- חסר סעיף 12 (ד) (4)
- חסר סעיף 12 (ז) (6) - (14)
- חסר סעיף 12 (ח) (1)-(2) בלבד ללא סעיף (3)
6. סעיף 6.5 להוסיף : תנאי להיתר הגשת תצ"ר מאושר על ידי הוועדה
7. ראה סימון ההערות לסעיף 6.5 בקובץ המצ"ב

הערות לתשריט :

1. להשלים במקרא תיאור התשתיות שעוברות במגרש ומסומנות בתשריט (תחום מגבלות בניה קרן תקשורת).
2. את הרוזטות והמספרים שבתוכה יש לערוך בצבע אחר ובבולט שהמידע יהיה ברור.

המלצות מהנדס הוועדה

הפקדת התכנית בתנאים :

1. תיקוני מהנדס הוועדה
2. להשלים כתב שיפוי
3. אישור רמ"י
4. יש להגיש טבלת הקצאה חתומה בידי כל בעלי הזכויות במגרש.