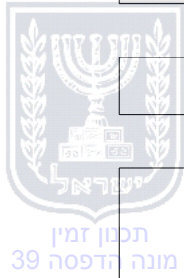


הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0256057

מרכז קק"ל בית נחמיה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חבל מודיעין
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אתר הקרן הקיימת לישראל, בכניסה למושב בית נחמיה, משמש יותר מ 50 שנה משרד אזורי של הקק"ל. המבנה הקיים, המשמש כמשרדי האזור, שימש בעבר כבית הספר של הכפר הערבי בית - נבאלא. מבנה זה השתמר בצורתו המקורית, וכמעט שלא נעשו שינויים בקירותיו החיצוניים. באתר, מלבד משרדים, קיים מרכז להפקת זרעים לכל יערות הקק"ל, המשמשים את המשתלות בכל הארץ. בנוסף ישנם שטחי אחסנה של עץ, שטחי אחסנה של שתילים, מחסני האזור וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז קק"ל בית נחמיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0256057

שטח התכנית 21.910 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 חבל מודיעין

195684 קואורדינאטה X

654568 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב בית נחמיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: בית נחמיה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בית נחמיה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4962	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3/ 21. הוראות תכנית תממ/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3/ 21
03/07/1997	4369	4540	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 4/ 65 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ 4/ 65
09/11/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 107/ גז ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 107/ גז



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תומר גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תומר גולדשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	21/03/2017	גיל שגיא	20/03/2017	4		מנחה	ביוב
לא	תיק תיעוד מלא	03/07/2017	תומר גולדשטיין	28/09/2016	40		רקע	שימור
לא		21/03/2017	גיל שגיא	20/03/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		13/02/2017	תומר גולדשטיין	12/02/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מחייב, למעט פרטים אדריכליים, שהינם מנחים.	13/12/2016	תומר גולדשטיין	28/09/2016	1	1: 100	מחייב	שימור
לא		10/02/2016	נינה אלומות עמיר	03/02/2016	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		02/02/2016	ירון עברון	20/12/2015	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09/02/2018	תומר גולדשטיין	09/02/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל	אשתאול	(1)		02-9905697	02-9905694	inbalz@kkl.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שמשון 9977500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל	אשתאול	(1)		02-9905697	02-9905694	inbalz@kkl.org.il

(1) כתובת: ד.ג. שמשון 9977500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				הימנותא	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9905697	02-9905694	inbalz@kkl.org.il

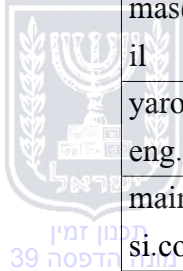
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תומר גולדשטיין	116889		ירושלים	החדסים	14	02-6433778	02-6433779	anatsade@netvision.net.il
אגרונומית	סוקר עצים	נינה אלומות עמיר			בן שמן (מושב)	דרך התמר	69	08-9245940	08-9245940	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram- mas@015.net. il
מהנדס	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920		רחובות	מורן	3	08-9318184	08-9318338	yarone@ye- eng.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570		איל	(1)		09-7639119	09-7493799	main@handa si.co.il

(1) כתובת: ד.ג. השרון התיכון.



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
אזור משק יערני	שטח המיועד לאכסון ותפעול כלים ואביזרים הדרושים לניהול היער
בניין לשימור	בניין קיים המסומן בתשריט תכנית זו כמיועד לשימור, ואשר שיקומו כפוף למגבלות המפורטות בתכנית.
ממונה על השימור	מהנדס הועדה המקומית או מי שהוסמך על ידיו לפעול בשמו בעניינים הקשורים לתכנון ולשימור מבנים היסטוריים
מסמך תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים צילומים ומלל אודות התפתחות המבנה בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008

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

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הסדרת משרדי קק"ל של אזור החוף והשפלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטחים פתוחים עם הוראות מיוחדות
- קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע
- קביעת הנחיות בינוי והנחיות לעיצוב אדריכלי
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, וכו'
- קביעת הוראות ביחס למבנה לשימור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
נחל/ תעלה/מאגר מים	501
קרקע חקלאית	402, 401
שטחים פתוחים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	402
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים	101
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	402
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	101
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	402, 401
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	402
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	101
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	402
מבנה להריסה	שטחים פתוחים	101
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	501
תחום השפעה	קרקע חקלאית	402, 401
תחום השפעה	שטחים פתוחים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	21,910	100
סה"כ	21,910	100

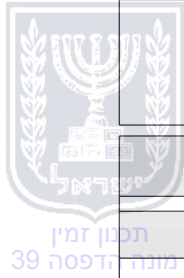
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
נחל/ תעלה/מאגר מים	2,319.84	10.57
קרקע חקלאית	15,457.31	70.40
שטחים פתוחים	4,179.63	19.04
סה"כ	21,956.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים
4.1.1	שימושים
	<p>א. משרדים</p> <p>ב. מחסנים</p> <p>ג. מבנה שירותים למעט באתר לשימור</p> <p>ד. דרכים וחניות</p> <p>ה. מתקני ומבני תשתית ושירות כגון: סככות, ביתן שומר, גדרות</p> <p>ו. קווי תשתית על ותת קרקעיים כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב: מצללות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות וכל פיתוח אחר לשירות המקום</p> <p>ז. כל שימוש אחר המשרת במישרין את יעוד הקרקע</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. השבילים יהיו דרכי עפר או מצע לבן ולא מחומרי אספלט.</p> <p>ב. ריהוט גן יהיה מחומרים המשתלבים באופן חזותי בסביבה ועמידים לוונדליזם.</p> <p>ג. גובה הגדרות לא יעלה על 2 מ' והן יהיו עשויות ממתכת מגולוונת, רשת מגולוונת או אבן טבעית מסותתת.</p> <p>ד. קירות פיתוח יחופו באבן טבעית מסותתת.</p> <p>ה. סידור לפינוי האשפה יתואם עם המועצה.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>השימוש במשרדים ובמחסנים בשטח התכנית הינו ייעודי עבור הפעולות הדרושות לניהולם, לקיומם, לפיתוחם, לשיקומם, לשמירתם ולתחזוקתם של היערות, כמשרדים אזוריים של קק"ל לניהול ותחזוקת היערות, לפקיד היערות האזורי, לכבאי ולמרכז לשימור זרעים.</p>
ג	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח שלפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>יש לחבר את השטחים האטומים למים לשטחים החדירים במגרש באמצעות מרזבים מן הגגות והסדרת שיפועים בריצוף החוץ.</p> <p>אזורי החניה יחופו בחומר חדיר למים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. עיבוד חקלאי</p> <p>ב. אזור משק יערני: שטחי אחסון פתוחים לכלים, ציוד וחומרים הקשורים לעבודות הייעור</p> <p>ג. פינות ישיבה</p> <p>ד. דרכים פנימיות וחניות בשירות המתחם</p> <p>ה. שבילים</p> <p>ו. נטיעות</p> <p>ז. גידור</p>

קרקע חקלאית	4.2
בתא שטח 402 שייעודו חקלאי לא יוקצו זכויות בניה	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח גובה הגדרות במגרש לא יעלה על 2.0 מ'.	א
נחל/ תעלה/מאגר מים	4.3
שימושים	4.3.1
<p>א. נטיעות בגדות נחלים על פי תמא/ 22</p> <p>ב. שיקום, שמירה וטיפוח המגוון הצמחי</p> <p>ג. נופש בחיק הטבע</p> <p>ד. שיפור נוף</p> <p>ה. שבילי טיול</p> <p>ו. טרסות אבן</p> <p>ז. מתקני שימור קרקע</p> <p>ח. שילוט הכוונה והדרכה</p>	
הוראות	4.3.2
הוראות פיתוח תינטע צמחיית נחל בלבד המתאימה לאזור בית הגידול, בתיאום עם רשות הניקוז	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות							
שטחים פתוחים	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	101	4180	1005	21	25	4	1	5	0	0	5

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

הערה ברמת הטבלה:

- השטחים העיקריים יחולקו על פי הפירוט הבא: מבנה קיים לשימור - 230 מ"ר, מבנה משרדים - 250 מ"ר, מבנה שירותים - 72.6 מ"ר, מרכז זרעים - 111 מ"ר, סככת מיון - 186 מ"ר, מחסן - 144 מ"ר, ביתן שומר - 11.4 מ"ר.
- שטחי השירות בסך 21 מ"ר מיועדים למרחב מוגן בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
- בתא שטח 402 שייעודו חקלאי לא יוקצו זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה במתחם תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>
<p>6.2</p>	<p>שימור</p>
	<p>תיק התייעוד המצורף כנספח לתכנית זו הינו תיק תיעוד מלא והוא ישמש בסיס למתן היתר בניה למבנה לשימור.</p> <p>על המבנה המסומן לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת אתר לשימור.</p> <p>ב. לא יותרו תוספות בניה על המבנה ובצמוד לו, למעט המופיע בנספח השימור.</p> <p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכד'.</p> <p>ד. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר ייעשו ע"פ נספחי השימור ובהתאמה למקור לרבות גוון, סוג ושיטת יישום.</p> <p>ה. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בתיאום עם ממונה השימור בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. לא תותר התקנתם על גג המבנה. המתקנים ישולבו בפיתוח השטח סביב האתר בתיאום עם ממונה השימור.</p> <p>ו. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין, לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.</p> <p>ז. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תהיה תואמת לנספח השימור ותכלול:</p> <p>1. תכניות, חזיתות וחתכים בהם יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>2. חו"ד ממונה השימור אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות התייעוד.</p> <p>3. הנחיות לפירוק תוספות בנייה ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>4. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p> <p>5. תכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור, לרבות עצים בגורים וצמחיה.</p> <p>6. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.</p> <p>ח. המבנה לשימור לא יגודר.</p>
<p>6.3</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור או לעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש היתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>
<p>6.4</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בנייה למבנים מלבד המבנה לשימור, יהיה העתקת קידוח מי שתייה שפלת</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 39

תנאים למתן היתרי בניה

6.4

- לוד 11 וביטול מגבלות רדיוסי המגן ואישור משרד הבריאות.
 ב. אישור הסדרי תנועה בצומת דרך מס' 153 (דרך היסמין) עם דרך מס' 760, על ידי הרשות המוסמכת ותנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי תנועה אלה.
 ג. הוצאת היתר בנייה מותנית באישור הוועדה המקומית לתכנית הבינוי במתחם.
 ד. כל שימוש ופעולה בתחום הקו הכחול יתואמו עם קק"ל.
 ה. תאום עם חברת מקורות לפני עבודות פיתוח בקרבת קו המים.

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מבנה שירותים	
2	שימור בפועל של המבנה המסומן לשימור	הסדרת שירותים חלופיים
3	בניית מבנים חדשים	השלמת שלב 2 - שימור בפועל של המבנה לשימור.
4	הריסת מבנים קיימים	עם גמר בניית מבנים חדשים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו 20 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39