

תכנית מס' 6/מק/2100

נגבה - איחוד וחלוקת מגרשים באזור תעשייה

לשכת הוועדה המו"מ
ועדת המגורים - פתוח הדרכה
18.05.2008
נתקבל

ועדת שקמים
09-08-2007
התקבל

ועדה מקומית "שקמים"
הפקדת תכנית מס' 2100/מק/6
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 386 ביום 11.7.06
י"ד העדה

תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית 4
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה 9
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 10
- 4. ייעודי קרקע ושימושים 10
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה 11
- 6. הוראות נוספות 12
- 7. ביצוע התכנית 13
- 8. אישורים וחתימות 14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 6/מק/2100

נגבה - איחוד וחלוקת מגרשים באזור תעשייה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שקמים

תכנית מפורטת
בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א)(1)(4)

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

כללי

בקיבוץ נגבה קיים שטח לתעשייה בתחום משבצת הקיבוץ ובצמוד לשטח "המחנה" ובו ממוקם מפעל "צ.ל.פ. תעשיות בע"מ" אשר נמצא בחלקו בבעלות הקיבוץ. המפעל נדרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה להקצות שטח למתקן טיפול בחומרי לוואי תעשייתיים, תוך פרק זמן קצר ומוגדר. בכדי לאפשר זאת ובהינתן כי לא קיימות עתודות קרקע ראויות ומתאימות לפעילות זו בתחום שטח התעשייה הקיים, יוחלף שטח תעשייה מאושר בשטח חקלאי ולהיפך, באופן שיאפשר הגדרת משבצת קרקע להקמת המתקן וללא שינוי בשטחי התעשייה והחקלאות בתחום התכנית, כל זאת בסמכות הועדה המקומית "שקמים".

פרוט

- א. שטח אזור התעשייה המאושר בקיבוץ הנו כ-24 דונם.
- ב. שטח תעשייה מאושר בן כ-2 דונם לערך, בחלקו הדרומי של אזור התעשייה, יגזר מתחום היעוד לתעשייה ויעודו ישונה לשטח חקלאי, בצמוד לשטח חקלאי קיים.
- ג. שטח שיעודו המאושר הוא אזור חקלאי, זהה במדויק בשטחו, ישונה יעודו לאזור תעשייה, בגבולו הצפוני של אזור התעשייה המאושר.
- ד. החלפת יעודי השטחים בינם לבין עצמם, ללא שינוי שטחם הכולל בתחום התכנית, תהיה בסמכות ועדה מקומית.
- ה. מיקום שטח התעשייה המוצע נובע מהשיקולים הבאים:
 - 1) הקצאת השטח סמוכה ככל שניתן לאזור תעשייה מאושר.
 - 2) מיקום השטח צמוד למתקן קיים לטיפול בחומרים, כנדרש בהיבט הטכני לחיבור בין המתקנים ויוצר אזור מרוכז למתקני טיפול בחומרי לוואי תעשייתיים

סיכום

תכנית זו מסדירה מצב סטטוטורי במטרה לאפשר את הפעילות הנדרשת לטיפול בחומרי לוואי תעשייתיים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 6/מק/2100

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית נגבה – איחוד וחלוקת מגרשים באזור תעשייה

1.2 שטח התכנית 27,494 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה 2

תאריך עדכון 1/5/2007

1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א)(1)(4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים

קואורדינטה מערב מזרח - Y 619300

קואורדינטה דרום צפון - X 170100

1.5.2 תאור מקום קיבוץ נגבה – אזור התעשייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית יואב

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

ישב קיבוץ נגבה

שכונה אזור תעשייה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2863	מוסדר	חלק מהגוש	-	5
2865	מוסדר	חלק מהגוש	-	35,34,31,20,18,17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/102/03/6	2004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
102/03/6	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית המאושרת בגבולות התכנית יתר הוראות תכנית 102/03/6 ממשיכות לחול	2655	4/9/1980
3/102/03/6	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית המאושרת בגבולות התכנית. יתר הוראות תכנית 3/102/03/6 ממשיכות לחול	4392	17/3/1996

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
05/02/2007	מאושר ע"י ולקחש"פ	התוספת חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
		התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
		התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י. מקומית	אדרי דודי דרורי	1.7.06	1	----	1:1250	מחייב	תשריטת התכנית
	י. מקומית	אדרי דודי דרורי	1.7.06	----	16	----	מחייב	הוראות התכנית

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 מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
mesheknegba@negba.org.il	08-6774305		08-6774711	ד.ג. שדה גת	570002170			קיבוץ נגבה		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
								מדינת ישראל		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שואר, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
dnorif@dnorif-arch.co.il	03-5259203	0522519272	03-5259013	כהובת ביאליק 11 ת"א		36972	3005178	דודי דרורי	אדריכל	אדריכל
halabi@halabi.co.il	04-8396098	0526457824	04-8395202	דלית אל כרמל 2/66		808	25876012	לביב חלבי פוטו מאפ בע"מ	מודד	מודד

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
לא רלוונטי	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**

איחוד וחלוקה של מגרשים ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62 א' (א1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים..
 2.2.2 שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א' (א4) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
 2.2.3 קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		27,494	שטח התכנית – דונם
			מגורים – מספר יח"ד
			מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מגורים מיוחד – מספר יח"ד
			מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
תעשייה		16,058	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
			מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
			מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
---	---	802, 801	אזור תעשייה
---	---	901	אזור חקלאי
---	---	201	תעלה
---	---	101	דרך מאושרת

4. ייעודי קרקע ושימושים

- 4.1 אזור תעשייה
 - 4.1.1 שימושים
 - כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' 3/102/03/6.
 - 4.1.2 הוראות
 - ראה סעיף מס' 6 - הוראות נוספות
- 4.2 אזור חקלאי
 - 4.2.1 שימושים
 - כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' 102/03/6.
 - 4.2.2 הוראות
 - ראה סעיף מס' 6 - הוראות נוספות.
- 4.3 תעלה
 - 4.4.1 שימושים
 - כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' 102/03/6.
 - 4.4.2 הוראות
 - ראה סעיף מס' 6 - הוראות נוספות
- 4.5 דרך מאושרת
 - 4.5.1 שימושים
 - כל השימושים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' 102/03/6.
 - 4.5.2 הוראות
 - ראה סעיף מס' 6 - הוראות נוספות

5. זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי שדות	עיקרי שדות	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																																			
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						עיקרי שדות	עיקרי שדות																																											
ע"פ תשריט	זכויות והוראות בניה יהיו בהתאם לתכנית מס' 3/102/03/6																																																					
	<table border="1"> <tr> <td>תעשייה</td> <td>801</td> <td>20000</td> <td colspan="15"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>802</td> <td>1500</td> <td colspan="15"></td> </tr> </table>																		תעשייה	801	20000																	802	1500															
תעשייה	801	20000																																																				
	802	1500																																																				

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

<p>6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ע"פ תכניות מאושרות מס' 102/03/6 ו- 3/102/03/6 וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:</p> <p>א. תכנית בינוי כוללת למגרש תהווה בסיס להגשת היתרי בניה, והיא תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי חניה ואחזקת ציוד הובלה, ריכוז פסולת ודרך פינויה ושטחי תנועה.</p> <p>ב. התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.00 למבנים.</p> <p>ג. לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב המגרש אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.</p> <p>ד. התכנית תקבע מאפיינים אדריכליים למבנים, מאפייני חזיתות ושימוש בחומרים.</p>	
<p>6.1.2 היתרי בניה יתואמו עם לשכת הבריאות המחוזית לענין שפכים ומים.</p>	
<p>6.1.3 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.</p>	
<p>6.1.4 בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.</p>	

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 פיתוח תשתית

<p>6.3.1 מים: יש לספק למבנים מים בכמות ובלחץ מספיקים ובאיכות מי שתיה. במידה וקיים סיכוי לזיהום מערכת אספקת המים יש להתקין מיכשור למניעת זרימת מים חוזרת, בעל אזור לחץ מופחת, בראש מערכת אספקת המים בטרם יאוכלסו המבנים.</p>	
<p>6.3.2 חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p>	

מרחק מציר קו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.4 תכנית לצורכי רישום

מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.	6.4.1
---	-------

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	אין

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 12 שנה מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	מר עמיר ריטוב יו"ר הועדה	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	חותמת מוסד התכנון. חותמת בעל התפקיד.	ועדה מקומית
	מר עמיר ריטוב יו"ר הועדה	ועדה מחוזית
	ועדה פקומית לקאים אשור תכנית מס' 2100 קמ 16 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיעור קום 400 בית 15.1.08 הממונה על המחוז יו"ר הועדה	שר הפנים (רק אם טעונה אישור השר)

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקצועית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.6.07	<i>[Handwritten signature]</i>	קייבז עבה אגשי"ח 0-000217-57 [Redacted]	056364524	אמיר פרכטמן מרכז המשק קיבץ נגבה	מגיש התכנית
		קייבז עבה אגשי"ח 0-000217-57 [Redacted]	056364524	אמיר פרכטמן מרכז המשק קיבץ נגבה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
24.6.07	<i>[Handwritten signature]</i>	מ.ר. 36972	30051783	אדר' דודי דרורי יאלוני-ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	עורך התכנית

אין להגדיר עקרונות לתכנית. תנאי סף תהיה בפוסה
אישור רשויות המקומות המוסמכות.
אין בה כדי להקטין כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנזקק ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התקנת הכות או
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין.
עמליה אבומוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

05-07-2007