

~~שם מס' 9/102/03/6~~

1566/101

תכנית מס' 9/102/03/6

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 20.11.2011
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/102/03/6

נגבה - אזור תעשייה

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
 דרום שקמים מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="247 1090 694 1389" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תש"ה-1965 9/102/03/6 התקנת תוכנית ביום 20.11.2011 חתום: <i>[Signature]</i></p> </div>	
<div data-bbox="207 1457 718 1653" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 9/102/03/6 בורסמת בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	

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. עם גידול פעילות המפעל קיים צורך להגדיל את השטח המיועד לתעשייה, זאת בהתאם להחלטות מועצת מ.מ.י. לענין פעילות לא חקלאית (פל"ח) בתחום המשבצת.

פרוט

א. שטח אזור התעשייה המאושר בקיבוץ הנו כ-24 דונם.
 ב. בכוונת הקיבוץ לממש את זכותו להרחיב שטחי פל"ח עד לשטח של 75 דונם, כנגזר מהחלטות מועצת מ.מ.י.
 ג. הצורך להרחבת השטח נובע מהשיקולים הבאים:

- 1) הרחבת שטחי מפעל "צ.ל.פ. תעשיות", עם הגידול הקבוע בהיקף פעילות המפעל.
- 2) הצורך להקצות שטחים למתקנים הקשורים למפעל ואשר מטרתם הקטנת פליטות מזהמים שהם תוצרי לוואי של הפעילות התעשייתית – והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכה"ס ומשרד הבריאות.
- 3) הקמת שטחי אחסנה למפעל, הקיימים כיום במבנים שכורים באזורי תעשייה מרוחקים.
- 4) יצירת פוטנציאל להקמת פעילות תעשייתית משיקה למוצרי המפעל כיום או פעילות תעשייתית אחרת.

ד. מיקום פריסת שטח התעשייה המוצע נובע מהשיקולים הבאים:

- 1) הרחבת שטח התעשייה ברצף לשטח הקיים והמאושר.
- 2) הרחקת מרכז הכובד של הפעילות התעשייתית מאזורי מגורים בקיבוץ.
- 3) התפרסות לאורך דרך הגישה לקיבוץ באופן המאפשר כניסה נפרדת לשטח התעשייה.

ה. דרכים ותנועה:

- 1) מערך הדרכים בכניסה לקיבוץ ולאזור התעשייה ישונה, במקביל לאישור תכנית לכביש עוקף נגבה ממזרח ובתאום עמה.
- 2) יקבע מעגל תנועה המווסת את התנועה לקיבוץ – לכביש העוקף – לאזור המפעל הקיים.
- 3) בנוסף מתוכננת דרך כניסה לאזור התעשייה העתידי, כולל שטחי חניה.
- 4) דרך סטטוטורית מאושרת, אשר אינה קיימת בפועל והתוואי המאושר חוצה את אזור התעשייה - תבטל.

סיכום

תכנית זו מסדירה במהלך תכנוני אחד את הפעילות התנועתיות בכניסה לקיבוץ וכן את השטחים הדרושים לתעשייה כבר כיום ואת אלו שידרשו בעתיד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 9/102/03/6

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	נגבה – אזור תעשייה
1.2	שטח התכנית	105,758 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 1
		תאריך עדכון 1.2.2011
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	62
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים
 קואורדינטה מערב 170100 מזרח – Y
 קואורדינטה דרום 619300 צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום קיבוץ נגבה – אזור התעשייה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית יואב
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב קיבוץ נגבה
 שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2863	מוסדר	חלק מהגוש	-	5
2864	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,19,34
2865	מוסדר	חלק מהגוש	17,20	2,6,10,18,31,34,35

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
102/03/6	לא נרשמו מגרשים
1/102/03/6	לא נרשמו מגרשים
3/102/03/6	לא נרשמו מגרשים
2100/מק/6	101,201,801,802,901

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
4/9/1980	2655	תכנית זו משנה את התכנית המאושרת בגבולות התכנית	שינוי	102/03/6 —
17/3/1996	4392	תכנית זו משנה את התכנית המאושרת בגבולות התכנית	שינוי	3/102/03/6 —
16/6/2008	5818	תכנית זו משנה את התכנית המאושרת בגבולות התכנית	שינוי	2100/מק/6 —
12/2/2008		תכנית זו כפופה לתכנית המאושרת בגבולות התכנית	כפיפות	6/102/03/6

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזיות	אדר' דודי דרורי	1.7.2010	1	----	1:1250	מחייב	תשריטת התכנית
	ו. מחוזיות	אדר' דודי דרורי	1.2.2011	----	16	----	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזיות	אינג' בידק אבי	1.11.2009	1	----	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזיות	אמפיבי/הנדסת סביבה	1.11.2009	----	20	----	מנחה	נספח הידרולוגי - סביבתי

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
mesheknegba@negba.org.il	08-6774305		08-6774711	ד.ד. עדה גת	57-000217-0			קיבוץ נגבה		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
mesheknegba@negba.org.il	08-6774305		08-6774711	ד.ד. עדה גת	57-000217-0			קיבוץ נגבה		

1.8.3 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
evalruso@mimi.gov.il	02-5380699		02-5318888	רח' ימני 216 בנין שער העיר	שם רשות מקומית	ע"י מ.מ. / מחוז ירושלים		מדינת ישראל		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סניפון
office@drori-arch.co.il	03-5259203	0522519272	03-5259013	העוגן 3, ת"א-יפ	רשות מקומית	36972	3005178	דודי דרורי	אדריכל	אדריכל
halabi@halabi.co.il	03-8396098	0526457824	04-8395202	דלית אל כרמל 2/66		808	25876012	לביב חלבי פרטו מאפ בע"מ	מודד	מודד
boidek@netvision.net.il	03-6881551	054-4259897	03-6881550	רבי"ל 22 ת"א				בוידיק אבי	מהנדס	מהנדס
amit@amfibio.co.il	03-7252774	050-5770577	03-7369972	רח' היסמין 1, רמת אפעל	אמפיביו		05787219	עמית טל אמפיביו	יועץ סניפון	סניפון

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**

הרחבת אזור תעשייה קיים, שינוי בדרכים קיימות והסדרת דרכים מוצעות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטחים שיעודם תעשייה, דרך מוצעת ושטח פרטי פתוח.
- 2.2.2 שינוי שטח שיעודו מבני משק לשטח שיעודו דרך מוצעת.
- 2.2.3 שינוי יעוד שטח פרטי פתוח לשטח שיעודו דרך מוצעת.
- 2.2.4 ביטול דרך מאושרת ושינוי יעוד דרך מאושרת לשטח שיעודו אזור חקלאי.
- 2.2.5 שינוי והסדרת תוואי שטח לניקוז.
- 2.2.6 קביעת תכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.7 קביעת זכויות והגבלות בניה.
- 2.2.8 קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- 2.2.9 קביעת שלבי ביצוע.
- 2.2.10 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	105.758
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	48,163		+ 32,105	16,058	מ"ר	תעשייה (בנוי עיקרי)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
---	---	11,12	אזור תעשייה
---	---	41,42,43,44,45	שטח פרטי פתוח
---	---	51,52	אזור חקלאי
---	---	27	חניה
---	---	31,34,35,36	דרך מאושרת
---	---	21,22,23,24,25,26	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 אזור תעשייה

4.1.1 שימושים

- א. תותר הקמת מבנים ומתקנים לייצור ותעשיות קלות שאינן מזהמות ומלאכה וכן משרדים הקשורים לפעילות התעשייה.
- ב. תותר הקמת מבנים לאחסנה.
- ג. שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום, לרבות: איחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים – יחייבו הגשת נספח הברוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים על מי התהום ויתאפשרו בתנאי כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום.
- ד. יאסרו שימושים בעלי פוטנציאל של יצירת זיהום קרקע ומים בתחום התכנית, כגון: מפעלים כימיים, מפעלי פלדה, מפעלי מלט וחומרי בניה ומפעלים לטיפול בפסולות בעלי חיים.
- ה. אחסנה של חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סווג ופטור)), תיהיה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה לענין **מיקום אזור האחסנה וסוג החומרים המיועדים לאחסנה**.
- ו. תותר העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים טכניים.
- ז. תותר התווית דרכים ושבילים, משטחי תפעול, גינון, שתילת צמחיה וגידור.

4.1.2 הוראות

- א. **עיצוב אדריכלי**: חומרי גמר למבנים, לרבות חניות מקורות או מבני עזר, יהיו: בטון חשוף, טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או מלאכותית או שילוב שלהם, קירות זכוכית, חיפויי מתכת, במלואם או בחלקם.
- ב. **הוראות פיתוח**:
 - 1) הקמת מבנים ומתקנים במגרש תיהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש.
 - 2) לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכו"ב.
 - 3) בהתאם לסעיף מס' 6 – הוראות נוספות.

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

- א. השטח מיועד לגינון ושתילה.
- מגרשים מס' 042, 043 מהווים בנוסף תוואי לניקוז הקרקע. תותר בהם העברת תשתית ניקוז עילית או תת קרקעית, המאפשרת הקמת מעברי דרך ומשטחי תפעול מעליה.
- תותר הקמת חדרי שנאים ומתקנים הנדסיים קטנים בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, התווית שבילים, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינון וגידור.
- מבנים קיימים שאינם בהתאם לתכנית זו ימשיכו להתקיים ללא מגבלת זמן, תוספות בניה או בניה חדשה תיהיה בהתאם לתכנית זו.

4.2.2 הוראות

הוראות פיתוח:

- א. הקמת מבנים ומתקנים במגרש תיהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכו"ב.
- ג. בהתאם לסעיף מס' 6 – הוראות נוספות.

4.3 אזור חקלאי

- 4.3.1 שימושים**
 א. השטח מיועד לעיבוד קרקע עבור גידולים חקלאיים והוא מהווה השלמה לאזור חקלאי גובל.
 ב. תותר העברת מערכות תשתית.
- 4.3.2 הוראות**
 בהתאם לסעיף מסי 6 – הוראות נוספות.

4.4 חניה

- 4.4.1 שימושים**
 א. השטח מיועד לחניה לכל סוגי כלי הרכב.
 ב. תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כלשהי.
- 4.4.2 הוראות**
 בהתאם לסעיף מסי 6 - הוראות נוספות

4.5 דרך מאושרת

- 4.5.1 שימושים**
 א. השטח מיועד לתנועת כלי רכב.
 ב. תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כלשהי.
- 4.5.2 הוראות**
 בהתאם לסעיף מסי 6 – הוראות נוספות

4.6 דרך מוצעת

- 4.6.1 שימושים**
 א. השטח מיועד לתנועת כלי רכב.
 ב. תותר העברת מערכות תשתית ותאסר בניה כלשהי.
- 4.6.2 הוראות**
 בהתאם לסעיף מסי 6 – הוראות נוספות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (לפי תכנית מאושרת 3/102/03/6)

יעד	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תעשייה							
		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח								
			עיקרי	שרות					שרות	עיקרי					
1000 מזערי	60%	10%	5%	5%	80%	80	70%	15	5	3	3	גובה מבנה (מטר)	קווי בנין (מטר)	קדמי	אחורי

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר או %) (1)						תעשייה							
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח								
				עיקרי	שרות					שרות	עיקרי					
011,012	3000	80%	10% ⁽¹⁾	---	5%	95%	40	95%	---	---	---	14 ⁽²⁾	---	---	---	ע"פ תשריט
שטח פרטי מתוח	041-045	250	40 מ"ר ⁽³⁾	---	---	40 מ"ר	16%	16%	---	---	---	4.5	---	---	---	ראה הערה ⁽⁴⁾

הערות:

- (1) השטח מיועד עבור מתקנים הנדסיים טכנים, מרחבים מוגנים, אחסנת ציוד שאינו חומר גלם או תוצרת גמורה.
- (2) לא כולל אנטנות, ארובות, אסמי חומר גלם, מתקני ייצור מחוץ למבנה.
- (3) מיועד למבנים עבור מתקנים הנדסיים כגון: מבני שנאים, תחנות שאיבה וכ"י.
- (4) מיקום מבנה במגרש יהיה ע"פ שיקול ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן, סעיף 6.4.
6.1.2	תנאי למתן היתרי בניה להרחבת המפעל יהיה תאום תכניות מפורטות לביוב, איסוף, טיפול וסילוק למט"ש נגבה המאושר.
6.1.3	היתרי בניה יתואמו ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה וע"י לשכת הבריאות המחוזית לענין שפכים ומים.
6.1.4	היתרי הבניה יותנו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. בסמכות המשרד להגנת הסביבה לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה – תסקירי השפעה על הסביבה – תשס"ג 2003) שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות. חוות הדעת תונחה ותיבדק ע"י המשרד להגנת הסביבה.
6.1.5	בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.
6.1.6	הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות תנועה מפורטות ואישורן ע"י רשויות התימור.

6.2 חניה

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

6.3 פיתוח תשתית

6.3.1	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.
6.3.2	ביוב: מבנים יחוברו למערכת איסוף ביוב מרכזית, לא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
6.3.3	מים: תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה וצריכה סניטרית לבין שאר המערכות לאספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכיו"ב. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למפעל.
6.3.4	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:

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

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 בינוי ופיתוח

6.4.1	תכנית בינוי כוללת למגרש תהווה בסיס להגשת היתרי בניה, והיא תכלול תרשים כללי של המגרש, מיקום מבנים ומתקנים, סימון שטחי תפעול, שטחי חניה ואחזקות ציוד הובלה, ריכוז פסולת ודרך פינויה ושטחי תנועה.
6.4.2	התכנית תיקבע מפלסי קרקע סופיים ומפלסי 0.00 למבנים.
6.4.3	לתכנית יצורפו חתכים לאורך ולרוחב המגרש אשר יכללו גבהי קרקע ביחס לקרקע טבעית, גדרות, מבנים ומתקנים מתוכננים.
6.4.4	התכנית תקבע מאפיינים אדריכליים למבנים, מאפייני חזיתות ושימוש בחומרים.

6.5 הוראות לנושאי הגנת הסביבה

6.5.1	מתן היתרי בניה יותנה בהכנה והפעלת תכנית ניטור בנוגע להשפעת אזור התעשייה על מקורות המים. התכנית תכלול קידוחי ניטור יעודיים לפני מי התהום בגבול המערבי של אזור התעשייה וכן דיגום מי נגר עילי המתנקז מאזור התעשייה. תכנית הניטור תאושר על ידי רשות המים טרם ביצועה.
6.5.2	הבניה בתחום התכנית לא תכלול בניה משמרת מים בתחום אזור התעשייה, אלא הפנית הנגר למערכת הניקוז מחוץ לגבולות התכנית.
6.5.3	חומרים מסוכנים: א. איחסון חומרים מסוכנים יעשה על פי ההנחיות והתקנות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה. ב. איחסון חומרים מסוכנים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומים יעשה מעל משטחים אטומים בלבד ובתוך מאצרות. משטחי האיחסון יהיו מקורים למניעת חדירת מי גשם והוצרות נגר עילי מזוהם. ג. תותקן מערכת ניקוז יעודית באזור האחסנה ה"רטובה" (נוזלים) לקליטת מי נגר מזוהמים כתוצאה מחדירת מים ו/או כתוצאה מתקלה טכנית.
6.5.4	כל פעילות תעשיתית ו/או איחסון חומרים מסוכנים ו/או כל פעילות אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותיבנה כך שתעמוד ברמות הפליטה הקבועות ברישיון העסק התקף.
6.5.5	כל פעילות תעשיתית ו/או איחסון חומרים מסוכנים ו/או כל פעילות אחרת, אשר עלולה לגרום ליצירת מטרדי ריחות תתוכנן ותיבנה כך שלא יגרמו מטרדי ריח מעבר לגדר העסק.
6.5.6	כל פעילות תעשיתית ו/או איחסון חומרים מסוכנים ו/או כל פעילות אחרת, אשר עלולה לגרום לפליטת מזהמים לאויר תתוכנן ותיבנה כך שריכוז המזהמים על גדרות העסק לא יעלה על ערכי יחוס שנקבעו בועדת אלמוג.
6.5.7	איחסון של חומרים מסוכנים דליקים יבוצע רק תחת קירוי ו/או הצללה.
6.5.8	שפכים תעשיתיים יוזרמו ויטופלו במערכות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים לאויר. גזים ממערך השפכים יפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא יגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר.
6.5.9	יבנו מערכות איסוף נפרדות לשפכים סניטריים ולשפכים תעשיתיים לרבות תשטיפים.
6.5.10	מיכלי איסוף לשפכים תעשיתיים, לתשטיפים ולשאריות כימיקלים יהיו סגורים, למעט פתח כניסה ובנפח מתאים לקליטה של תוצרי יום עבודה בפעילות שיא.
6.5.11	משטחי התפעול יהיו עמידים בפני חילחול כל אחד מהחומרים המשמשים בתהליך הייצור, יופרדו משאר שטחי העסק על ידי תעלות ניקוז ויבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים לכוון מיכלי האיסוף.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

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. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	קבוץ נגבה	מס' תאגיד 0-000217-57		קיבץ נגבה	מגיש התוכנית
	קבוץ נגבה	מס' תאגיד 0-000217-57		קיבץ נגבה	יזם במועל (אם רלבנט)
				מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
1.2.2011	ד. דרורי אדריכלים רח' העוגן 3 ת"א-יפו טל: 03-5259013 office@drori-areh.co.il		30051783	אדר' דודי דרורי ד. דרורי אדריכלים ובוני ערים	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לאישור רישומי התכנית המוגשת. ליוזם התכנית אין כל בעיה עניין אחר בגישה הנוכחית של עורך לא חתום על השטח וזאת משום שישנו חשש מתאים הנדון ו/או כל רשות מוסמכת למען הסדר הטוב או ייעוץ על יזמו הסכם

14-09-2011

בנין השטח חסר כל התכנית, וזו בתהליכה על התכנית זכרה או חודאה בקיום הטוב באזור, ואו יותר על כוחו להגדיל בעלל המיתור ע"י מי שרכש מאחזו על סיו וכיוצא בזה, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכות חסר הטוב כאמור וע"י כל זכויות

עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה: אדר' דודי דרורי, מספר זהות 030051783,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 9/102/03/6 ששמה נגבה – אזור תעשייה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 36972.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. פוטו-מאפ מדידות מודד מוסמך מדידת רקע טופוגרפי ותכסית
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ד. דרורי אדריכלים
 רח' העוגן 3 ת"א-יפו
 טל: 03-5259013
 office@droni-arch.co.il

חתימת המצהיר

1.2.2011

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 9/102/03/6 - נגבה - אזור תעשייה

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/11/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוֹדֵד
חַתֻּמָּה
מס' 808
04-0295702~~

808
מספר רשיון

זלבי אביב
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/11/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוֹדֵד
חַתֻּמָּה
מס' 808
04-0295702~~

808
מספר רשיון

זלבי אביב
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

נופס 5 (תקנה 21 ג)

תעודת גמר

מס' 465-הג/82

תיק מס' 27444	
גוש 6903	חלקה 62
היתר מס' 1032	מיום 30.3.79
2/84	6.7.80

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תל-אביב-יפו

בתוקף הוראות תקנה 21 ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תשל"ג - 1970, אני מאשר בזה:

הבנין / תוספת לבנין / שינוי בבנין הנמצא ברשות מקומית. תל-אביב-יפו

שכונה..... רחוב..... מדישתן פיינה ריינס
 מס' 56
 18

נבנה/הושלם/הותאם לפי ההיתר ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר.

ביקורת סופית לגמר הבנין נערכה ביום 25.6.82

המהנדס... שמואל פז

גליעד ארז
 מ"מ מהנדס ועדה המקומית
 לתכנון ולבניה, תל-אביב-יפו

28.6.82

תאריך

איכות נמוכה

איכות נמוכה

1. עותק מהחשובים הסטטיים שמור ב... תיק בנין... מס' רשום... 12 מיום 27.3.79

בתיק מס' 27444 בפילם מס'

2. עותק מתכניות הקונסטרוקציה שמור אצל המהנדס האחראי לביצוע השלד.

אינג' יעקב חיי מענו רח' חדרה 5, תל-אביב