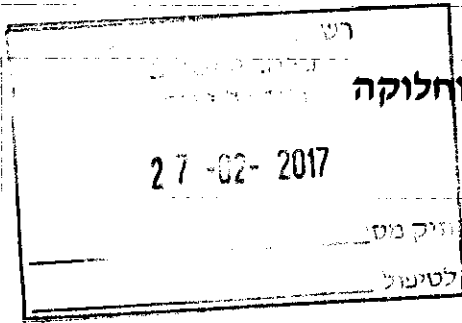


2017/151

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

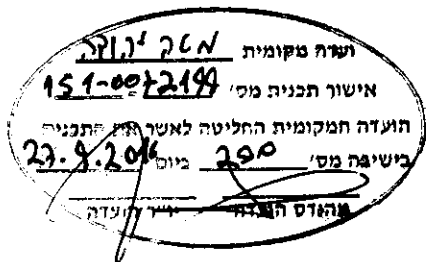
תכנית מס' 151-0072199



קיבוץ נחשון מק/601ג - הסדרת ייעודים ע"י איחוד וחלוקה

מחוז **ירושלים**
 מרחב תכנון מקומי **מטה יהודה**
 סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



דברי הסבר לתכנית

נחשון הוא קיבוץ צפונית לבית שמש השייך למועצה אזורית מטה יהודה. הקיבוץ הוקם בשנת 1950 על ידי אנשי "השומר הצעיר" מחו"ל ומהארץ. שמו של הקיבוץ הוא כשמו של מבצע נחשון שהוביל לפריצת המצור על ירושלים במלחמת העצמאות.

הקיבוץ מונה היום 129 בתי אב.

על פי תמ"א 35 הקיבוץ מוגדר ישוב במרקם כפרי כדגם ישוב מס' 6. תמ"א 35 מאפשרת סה"כ 350 יח"ד בצפיפות מינימלית של 2.5 יח"ד/דונם. במהלך השנים לקיבוץ הוגשו מספר תוכניות והגדולה מביניהם תוכנית מפורטת מאושרת מי/601/א. שאר התוכניות הן תוכניות נקודתיות קטנות.

מטרת התכנית הסדרה של החלפת שטחים לקיבוץ נחשון, לצורך הצמדת אזור מגורים חדש כהמשך להתפתחות מרקם המגורים הקיים והסדרת יעודי שטחים בהתאם לקיים ובהתאם לתכנון עתידי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ נחשון מק/601ג - הסדרת ייעודים ע"י איחוד וחלוקה
		מספר התכנית	151-0072199
1.2	שטח התכנית		514.146 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 8
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מטה יהודה
	קואורדינאטה X	196000
	קואורדינאטה Y	637700

1.5.2 תיאור מקום
נחשון הוא קיבוץ צפונית לבית שמש השייך למועצה אזורית מטה יהודה - על כביש מס' 3.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נחשון

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4832	מוסדר	חלק		29
4833	מוסדר	חלק		15
5468	מוסדר	חלק	8, 10	7, 11-13, 17
5470	מוסדר	חלק	37	24, 34, 38

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	התכנית תואמת לתמ"א 35.	כפיפות	תמא/ 35
14/08/2003	3792	5215	התכנית משנה את תכנית מי/601/א - משנה את הגיאומטריה של חלק מהיעודים מבלי לשנות את שטחם.	שינוי	מי/ 601 / א
16/04/2008	2864	5759	התכנית משנה את תכנית מק/מי/601/א/1 - משנה את הגיאומטריה של יעוד המגורים מבלי לשנות את שטחו.	שינוי	מק/ מי/ 601 / א / 1
19/11/2007	579	5739	התכנית משנה את תכנית מק/מי/601/א/2 - משנה את הגיאומטריה של יעוד התעשייה מבלי לשנות את שטחו.	שינוי	מק/ מי/ 601 / א / 2
21/08/1994		4241	התכנית מהווה שינוי לתכנית משי/11	שינוי	משי/ 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			ערן מבל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע		1	08/12/2013	ערן מבל	09/12/2013	נספח התייחסות ומיצוי לתמ"א 35	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/03/2016	ערן מבל	23/03/2016	נספח בינוי מנחה למתחם מגורים דרומי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/03/2016	ערן מבל	23/03/2016	נספח בינוי מנחה למתחם מגורים צפוני.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1250		19/03/2015	ברנרד גטניו	01/10/2015	תשריט איזון שטחים + טבלאות איזון	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	11	07/10/2014	דרור ניסן	02/02/2015	11 תשריטים עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	26	01/12/2014	דרור ניסן	02/02/2015	חוברת עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	22/01/2017	איילון פרייברג	26/01/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	30/03/2016	מבל ערן	30/03/2016	קומפילציה של מצב מאושר	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ נחשון	נחשון	נחשון		08-9278611	08-9278855	Kehilah_n@nachshon.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			קיבוץ נחשון	נחשון	נחשון		08-9278611	08-9278855	kehila_n@nachshon.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318870	02-5318878	jerusalemtnum@mimi.gov.il

(1) כתובת : בנין שערי עיר ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלים ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	דבורה הנביאה	4	04-9835146	04-9833704	inbar@mebel arch.co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	1111	דטהמ"פ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	רמת גן	היצירה	14	03-5759881	03-7516356	ilanb@datam ap.com
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	דרור ניסן			נחשון	(1)		08-9278611	08-9278858	noyplan@nac hshon.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	איילון פרייברג	85893	פרייברג מהנדסים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	eylonf@data map.com

(1) כתובת: קיבוץ נחשון - ד.נ שמשון 99760.

1.9 הגדרות בתכנית

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

הסדרת יעודים בקיבוץ ע"י איחוד וחלוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותן בפרק ג' סימן ז', ללא שינוי שטח כולל של כל יעוד קרקע (למעט יוצא דופן בסעיף 2, 3) - עפ"י סעיף 62א' ס.ק.1.
2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתוכנית בת תוקף - עפ"י סעיף 62א' ס.ק.2.
3. הגדלת מסי יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות (כך שמוסדות ציבור ותשתיות בתכנית נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מסי יחיד) - עפ"י סעיף 62א' ס.ק.8.
4. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית מאושרת ביעוד מגורים ותעשייה עפ"י תשריט.
5. שינוי בדבר הוראות התכנית המותרת ביעוד מגורים ותעשייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
		מפורט	מתארי	למצב המאושר *			
		10,407			10,407	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
46 יח"ד בשכונה דרומית וצפונית - עפ"י נספח בינוי מצורף.		246	246	+87	159	יח"ד	מגורים (יח"ד)
159 יח"ד מבונות + 41 מגרשים פנויים לבניה (לפי תשריט שיוך). הוספת היחידות הינה ללא תוספת בשטחי בניה.							
		52,167			52,167	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	901, 900
דרך מוצעת	916 - 910
חניון	931, 930
מבני משק	703 - 700
מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
מגורים א'	103 - 101
ספורט ונופש	501, 500
קרקע חקלאית	402 - 400
שטח פרטי פתוח	301, 300
תעשייה	609 - 600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	901, 900
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	202
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	103
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	400
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	901
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	701, 700
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	תעשייה	609 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבני משק	700
להריסה	תעשייה	606, 601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	901, 900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	916 - 910
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	931, 930
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	703 - 700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	202 - 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	103 - 101
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	501, 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	402 - 400
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	301, 300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשייה	609 - 600

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט	37,896	7.37
אזור תעשייה	22,300	4.34
דרך קיימת ו/ או מאושרת	24,366	4.74
חניה	4,308	0.84
מבני משק	177,993	34.62
מבני ציבור	34,689	6.75
מגורים	174,123	33.87
שטח חקלאי	29,791	5.79
שטח פרטי פתוח	8,680	1.69
סה"כ	514,146	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22,500.92	4.38
דרך מוצעת	2,161.99	0.42
חניון	3,998.41	0.78
מבני משק	177,990.63	34.62
מבנים ומוסדות ציבור	34,694.97	6.75
מגורים א'	174,124.6	33.87
ספורט ונופש	37,908.19	7.37
קרקע חקלאית	29,790.97	5.79
שטח פרטי פתוח	8,678.5	1.69
תעשייה	22,301.3	4.34
סה"כ	514,150.47	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
2,102.16	דרך / מסילה לביטול
10,117.83	זיקת הנאה למעבר ברכב
1,257,502.98	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
	מגורים א'
	4.1.1
<p>(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א) 4.1.1 שימושים: מיועד להקמת מבני מגורים. באזור זה תותר בניית בתי מגורים, מחסנים, מתקנים הנדסיים המשרתים את בתי המגורים, משטחי חוף וסככות צל.</p>	
	4.1.2
	הוראות
<p>תנאים למתן היתרי בניה פיתוח ובינוי באזור המגורים החדש אשר אינו מבונה יתבצע על בסיס תכנית בינוי מפורטת לתא שטח בתיאום עם הוועדה המקומית בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט בינוי ועיצוב למתחם בשלמות וכן מיקום המבנים, דרכי הגישה, החניה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח.</p>	א
<p>עיצוב פיתוח ובינוי 1. שטחי השירות יכללו הקמת מחסן בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים: א. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ובתוך קווי הבניין ושטחו המירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר. ב. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה חיצונית נפרדת למחסן. ג. גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'. ד. המחסן יבנה צמוד לדופן המבנה ובחזית המוגדרת "חזית אחורית". 2. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר. 3. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. 4. כל הצבת מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור ועד הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	ב
<p>קולטי שמש על הגג הדודים חייבים להיות מוסתרים.</p>	ג
<p>מגבלות בניה לגובה הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מביניהם, ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.</p>	ד
<p>פיתוח סביבתי רום מפלסי המגרשים: 1. צורך חישוב והגדרת רום מפלסי המגרשים יש להתייחס להפרש הגבהים שבתווך בין שני כבישים/שבילים מקבילים המזינים מגרשים צמודים. (בניצב לקוי גובה קיימים) 2. רום מפלס רצפות הבתים (0.00) יקבע בתוכנית הבינוי.</p>	ה
	סביבה ונוף

	מגורים א'	4.1
	<p>1. בתחומי כל מגרש ינטעו עצים על פי התאמתם לאקלים המקומי, ככל שיתאפשר יש לכוון את ניקוז המגרש וסביבתו לכיוון העצים.</p> <p>2. בשטח הציבורי ינטעו עצים על פי התאמתם לאקלים המקומי.</p>	
	<p>ניקוז</p> <p>1. כל המגרשים ינוקזו לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים מגוננים.</p> <p>2. בכל מגרש יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במרזבים ובמשטחים מרוצפים, כדוגמת שטחי גינון ושוחות המכילות חצץ.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים יותקנו אמצעים להשהיית ולמיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במגרשים, כבישים ומשטחים מרוצפים המנוקזים לשצ"פ, כדוגמת שטחי גינון וסכרונים.</p>	ז
	<p>דרכים וחניות</p> <p>הוראות בנושא חניה - בהתאם לסעיף 6.2 בהוראות התכנית.</p>	ח
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. מכלי דלק וארובות: לא יותרו מתקני הסקה אלא באישור משרד הבריאות. תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונות שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.</p> <p>מכלים לדלק נוזלי להסקה יהיו עיליים ויותקנו בתוך מאצירה תקנית. המכלים יסומנו בבקשה להיותר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי דלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>2. מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקני לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים: א. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי הפונה לדרך ציבורית, שביל ציבורי. ב. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מחזית מגורים סמוכים. ג. המתקנים יהיו ללא גג. 3. פרגולות: תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	ט
	תעשיה	4.2
	שימושים	4.2.1
	<p>4.2 תעשיה(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א)</p> <p>4.2.1 שימושים: מבני תעשיה, לרבות אחסנה מקורה ופתוחה, משרדים, מבני שרות, דרכים וחנייה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.</p>	
	הוראות	4.2.2
	זיקת הנאה	א
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב	

	4.2
תעשייה	
בתא שטח 602-607 זיקת הנאה למעבר ברכב - עפ"י תשריט מצב מוצע.	
	4.3
מבני משק	
	4.3.1
שימושים	
(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א)	
4.3.1 שימושים:	
אזור מיועד לשטחי ומבני משק חקלאי על ענפיו, מבני שרות ואחזקה, שרות ואחסנה, וכן למערכות התשתית המשתמעות מכך.	
הוראות	4.3.2
זיקת הנאה	א
סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב	
בתא שטח 700 זיקת הנאה למעבר ברכב - עפ"י תשריט מצב מוצע.	
	4.4
מבנים ומוסדות ציבור	
	4.4.1
שימושים	
(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א)	
4.4.1 שימושים:	
מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, הסעדה ומתן שירותי מזון, בריאות, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.	
הוראות	4.4.2
חניה	א
פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים. דרכים וחניות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה.	
	ב
עיצוב אדריכלי	
העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה.	
	ג
תנאים למתן היתרי בניה	
הוראות:	
הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.	
קרקע חקלאית	4.5
	4.5.1
שימושים	
(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א)	
4.5.1 שימושים:	

<p>קרקע חקלאית</p> <p>מיועד לגידולים חקלאיים למיניהם, לרבות גידול בעלי חיים כגון לולים וכן למבנים חקלאיים, סככות ומבנים לאחסנת התוצרת, לדרכים ותשתיות.</p>	<p>4.5</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ניתן להקים גדר בטחון, דרך חקלאית ודרך בטחון.</p>	<p>א</p>
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א)</p> <p>4.6.1 שימושים:</p> <p>שטחים המיועדים לגינון ונוי, צמחיית הסתר והפרדה, חניה מגוננת, מדרכות ותשתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>חשמל</p> <p>1. לחברת החשמל תהיה זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטראנספורמציה הראשית של הקיבוץ.</p> <p>2. מבני הטראנספורמציה יהיו בעלי קומה אחת ויתוכננו כך שיוסרתו ככל הניתן מבחינה נופית, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
<p>סביבה ונוף</p>	<p>ב</p>
<p>1. יש לנטוע בשצ"פ עצים רחבי נוף עפ"י תכנון נופי ובהתאמה לאקלים המקומי.</p> <p>2. יש לשתול ולנטוע בשצ"פ צמחים בעלי מאפייני תחזוקה וצריכת מים אקסטנסיביים. השקיית עזר תבוצע באמצעות טפטוף ובקרת השקיה.</p> <p>3. בשטח הציבורי ינטעו עצים על פי התאמתם לאקלים המקומי.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>ג</p>
<p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>בתא שטח 301 זיקת הנאה למעבר ברכב - עפ"י תשריט מצב מוצע.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>ד</p>
<p>א. יותר להקים בשטחים ציבוריים פתוחים מתקני משחק, פנאי ונופש ובתנאי שמיקומם לא יפגע בניקוז השטח.</p> <p>ב. כלל השטחים המרוצפים לרבות שבילים ורחבות, בתחומי השטח הציבורי הפתוח לא יעלה על 15%.</p>	
<p>תכנית בינוי</p>	<p>ה</p>
<p>גבולות השצ"פ עם המגורים יקבעו בתכנית הבינוי המפורטת תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל שכונת המגורים המוצעת.</p>	
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>

4.7	ספורט ונופש
	(עפ"י תוכנית מאושרת מי/601/א)
	4.7.1 שימושים:
	א. מיועד למתקני ומבני ספורט ונופש, וכן לנוי, לדרכים ולתשתיות.
4.7.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב
	בתא שטח 502 זיקת הנאה למעבר ברכב - עפ"י תשריט מצב מוצע.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	4.8.1 שימושים:
	שטחי דרכים ישמשו לתנועה ולחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון ונטיעות, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	4.9.1 שימושים:
	שטחי דרכים ישמשו לתנועה ולחניית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.9.2	הוראות
4.10	חניון
4.10.1	שימושים
	4.10.1 שימושים:
	שטח המיועד לחניה משולבת בגינון כמשמעותו בחוק, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תכנית הפיתוח תכלול בין היתר פירוט מערך החניה לרכב פרטי ותפעולי וסידורי הכניסה והיציאה מן החניה. התכנית תפרט את הנטיעות והגינון המשולב בחניות, חומרי הבניה והגמר של שטחי החניון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי					
3	3	3	3	2	16		50	10%	10%	60%	(1)	703 - 700	מבני משק	
4	4	4	4	3	12		35	20%	10%	30%	(2)	202 - 200	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	3	(6) 3	2	8	246	(5) 35	(4) 20	(3) 20	160		103 - 101	מגורים א'	
5	3	3	3	3	12		20		10%	10%	(2)	501 - 500	ספורט ונופש	
(7) 5	(7) 3	(7) 3	(7) 3	3	18		70	10%	20%	20%	50%	(2)	609 - 600	תעשייה

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:

(1) במגורים תותר בניית מרתף במגבלות הבאות:

- * שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של קומת הכניסה שמעליו.
 - * הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך שטחי יחידת הדיור.
 - * גובה תקרת המרתף תהיה 220 ס"מ.
 - * מרתף שגובהו יעלה על האמור ייחשב כשטח עיקרי.
 - * שטחי המרתף יכולים לשמש גם לחניה מקורה.
 - * תקרת קומת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 100 ס"מ מפני הקרקע הסופיים הסמוכים ויובטחו בה פתרונות ניקוז ואיורור מתאימים.
- (2) שטחי בניה - ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- (3) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוכה מבין השתיים.
- (4) מבנים שאושרו בהיתר בניה בשטחי בניה הגדולים יותר מהמצויין בטבלת הזכויות טרם אישור תוכנית זו, לא יחשבו כמבנים חורגים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תשריט.
- (2) עפ"י תשריט.
- (3) שטחי השירות המותרים יכללו ממי"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 10 מ"ר, ולא יכללו חניה מקורה בשטח 30 מ"ר במקרה של יחיד עם גישה לדרך מאושרת במגרשים בהם אין גישה לדרך מאושרת לא יתאפשר ניצול זכויות שטחי החניה.

(4) שטחי השירות המותרים יכללו: ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 10 מ"ר, ולא יכללו חניה מקורה בשטח 30 מ"ר במקרה של יח"ד עם גישה לדרך מאושרת במגרשים בהם אין גישה לדרך מאושרת לא יתאפשר ניצול זכויות שטחי החניה.

(5) בסמכות הועדה המקומית במקרים חריגים ובהינתן לכך אישור ועדת תכנון (מגרשים בעלי גיאומטריה בעייתית, מבנה קיים אשר תנוחתו על הקרקע ביחס לגבולות הנתונים יוצרת מגבלה מיוחדת וכו') תתאפשר חריגה בחיקף שלא יעלה על 5 מ"ר סה"כ.

(6) תותר בניה בקו בנין אפס.

(7) תותר בניה בקו בנין אפס..

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1699/0 "חרתים, ח' י"פ: 1091 עמ' 1457 מיום 18/05/1964, 1565/0 "נחשון" י"פ: 1583 עמ' 738 מיום: 01/12/1969, 26695/0 "נחשון (מזרח)" י"פ: 4838 עמ' 1963 מיום: 30/12/1999, 1634/0 "נחשון" י"פ: 1091 עמ' 1457 מיום: 18/05/1964, 1698/0 "גדר, ח' י"פ: 1091 עמ' 1457 מיום 18/05/1964 הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2 חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים אליהם קיימת גישה מדרך מוצעת או קיימת ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר.
- למבנים להם אין גישה מדרך מוצעת או קיימת החניה תהיה בתחום החניונים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- חניה בשטחי התעשייה תמוקם בתחום היעוד לתעשייה, גם מחוץ לגבול מגרש.
- הוראות תכנוניות:
1. במגרשים הנשענים על דרך שרחבה לפחות 6 מ' חלה חובת הצגת 2 מקומות חניה. למגרשים שאינם סמוכים לדרך יתוכננו חניות במגרש חניה משותף.
 2. חניה במרווח קדמי וצידי תנתן עבור 2 מכוניות בשטח מירבי של 30 מ"ר, כמבנה חניה מפולש בלבד (ללא קירות צד ושער). ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.
 3. חניה מפולשת במרווח קידמי וצידי תבוצע עם ריצוף גן וקירוי קל המבוסס על שלד מבנה מעץ או מתכת. שטח החניה לא יכלל בתכנית ובניתה תותר בקו בנין קדמי וצדדי 0. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.
 4. חניה מקורה בתחום קוי הבנין-תותר בקומת המסד של בית מגורים ובתנאי שתשתלב במבנה. חומרי הגמר יהיו תואמים לחומרי הגמר של המבנה. החניה תהיה עבור 2 מכוניות ובשטח מירבי של 30 מ"ר ובמסגרת שטחי שירות וגובהה לא יעלה על 2.20 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון בית המבקש.

6.3	<p align="center">איכות הסביבה</p>
	<p>נגר עלי</p> <p>א. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. באזורי התעשייה והתעשייה הקלה והמלאכה הנחיות אלו יחולו אך ורק לנושא ניקוז גגות. נגר עילי משאר השטחים יופנה ישירות למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ב. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p align="center">קרינה-</p> <p>א. המרחק בין תחנות השנאה לבין מבני מגורים ומוסדות ציבור ומבנים אחרים בהם קיימת שהיה ממושכת של אנשים, מתקנים כגון מתקני משחק, ספסלים ופינות ישיבה בשצ"פ יהיה לפחות 10 מ'. הקמת תחנות השנאה תותנה בהכנת סקר קרינה ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p>
6.4	<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p>
6.5	<p align="center">חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p align="center">מציר הקו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p align="center">2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך</p> <p align="center">0.3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך</p> <p align="center">תייל מבודד (תאם על עמוד)</p> <p align="center">תייל מבודד צמוד למבנה</p>

חשמל**6.5**

- 5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?
תיל חשוף או מצופה
- 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ?
כבל אוירי מבודד (כא"מ)
- 20.00 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
- 35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
- 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך
- 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה
- בתאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון
- 1 מ' י. ארון רשת
- 3 מ' יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים

לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

בתחום רישיונו של בעל רישיון חלוקה שאינו חברת החשמל יחולו חובות התיאום מול בעל הרישיון.

שמירה על עצים בוגרים**6.6**

יש לפעול בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה - שמירה על עצים בוגרים. בתכנית הנוף

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>והפיתוח שתהווה חלק מן הבקשה להיתר בניה, יסומנו כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל וסוג. העצים הבוגרים הקיימים יישמרו ככל הניתן במקומם וישולבו בתכנון. כל עץ בוגר שיסומן בתכנית הנוף והפיתוח ל"העתקה", יועתק ויינטע מחדש במיקום מתאים, בתחום התכנית. העתקת העץ תבוצע לפי הנחיות ובפיקוח אגרונום, או בעל מקצוע אחר בתחום זה, בעל ניסיון מוכח בהעתקת עצים בוגרים. השמירה, ההעתקה והנטיעה של העצים יהיו באחריות ועל חשבון המבקש.</p>	
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
6.8	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.9	קולטי שמש על הגג
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג משופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
6.10	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאים למתן היתר בניה: 1. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שמולאו התנאים הקבועים בתכנית התקפה מ/601/א 2. תנאי מוקדם להתרים ועבודות עפר יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית אב מעודכנת למים וביוב של קיבוץ נחשון.</p>	
6.12	תשתיות
<p>א. כל התשתיות החדשות בתחום התכנית: קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות. ב. תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות בין מגרשים בתחום שבין קווי הבניין לגבולות המגרש. ג. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	
6.13	כתב שיפוי
<p>מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו, ויחתום לשם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומא לו ע"י הועדה.</p>	

6.14

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.15

הוצאות הכנת תוכנית

כל העלויות הנדרשות לביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.

6.16

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תנאי מוקדם למתן היתרי הבניה יהיה חיסול בריכת החמצון והזרמת השפכים למט"ש טל שחר

8. חתימות

<p>תאריך: 14.2.17 חתימה: קיבוץ נחשון</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: קיבוץ נחשון 570009100</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך: 14.2.17 חתימה: קיבוץ נחשון</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: קיבוץ נחשון 570009100</p>	<p>יזם</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בעלים</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 14.2.17 חתימה: ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ 570009100 רח' תל אביב 4 04-6835196-20</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ערן מבל אדריכלים ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ 52196821</p>	<p>עורך התכנית</p>

אין לנו התנגדות עמומה לביצוע תוכנית זו, בהתאם לתנאי התקן מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, שחייבת להיות "זכויות תכנון בלבד". אין בה כדי להקדים על גביה כל זכות אחרת או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא יבוצע השטח ויחלם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין חלומה זו באה בהסכם השכמה של בעל זכות בשטח הנדון ואין לה שום מוסמכות לפי כל חוקי וע"ל כל דין. למען הסר ספק מודעה זאת לא נעשתה ויזשעה ל ידועי הסכם בנין השטח הכלול בתכנית. אין בזהו אמת על התכנית הכרה או

27-02-2017

הודאה בקיום הסכם כאמור, ואין זכויותי, ובכלל זה זכויותי, והאחריות עליי, מן שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין עלי כל זכות אחרת העומדת לנו מבט הסכם כאמור וע"ל כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בסגודת מבט תכנונית

עמליה אברמוביץ - מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מנהל עסקי ירושלים

08.12.2013

קיבוץ נחשון מק/601-ג - הסדרת ייעודים בקיבוץ ע"י איחוד וחלוקה - נספח התייחסות ומיצוי לתמ"א 35
(תכנית מספר 101-0072199)

להלן התייחסות למצב הקיים בקיבוץ נחשון מבחינת כמות יח"ד ומגרשים פנויים עתידיים ועמידה בתנאי תמ"א 35 לעניין זה -

בקיבוץ נחשון קיימים 159 מגרשים מבוניים המהווים 159 יח"ד - עפ"י תכנית שיוך הנמצאת בהכנה בשלבים סופיים.

כמו כן, קיים פוטנציאל ל- 87 מגרשים פנויים אשר עליהן יוקמו 87 יח"ד עפ"י החלוקה הבאה -
30 יח"ד בשכונה הצפונית עפ"י תכנית חילופי השטחים (נספח בינוי לשכונה צפונית).
16 יח"ד בשכונה הדרומית עפ"י תכנית חילופי השטחים (נספח בינוי לשכונה דרומית).
41 מגרשים פנויים מפוזרים בתחום שטח המחנה (יח"ד אחת לכל מגרש).

סה"כ בגבולות התכנית המוצעת ייתכנו 246 יח"ד.

על פי תמ"א 35 הקיבוץ מוגדר כישוב במרקם כפרי, דגם ישוב מספר 6 ומתאפשרת הקמת 350 יח"ד סה"כ בצפיפות של 2.5 יח"ד/דונם.

התכנית המוצעת עומדת בדרישות התמ"א.

אדריכל ערן מבל

