

2000279455-1

שדה נחמיה - הסדרת שטחי תעשייה ומבני משק

מבאי"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/20982

שדה נחמיה - הסדרת שטחי תעשייה ומבני משק

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
11-06-2015
נתקבל
מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התכנית תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20982 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.6.15 לאשר את התוכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20982 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתכנית

אזור מבני המשק והתעשייה בקיבוץ שדה נחמיה לא עודכנה במשך השנים בעוד שלאזורי הקיבוץ האחרים הוגשו מספר תכניות ג/13033 ומסי ג/16652 בין היתר ישנם באזור זה שני מתחמי תעשייה, שאינם תואמים את השטחים המנוצלים בפועל.

על מנת לאפשר שימוש נכון ופתוח של התעשייה על פי הפוטנציאל של השטחים בפועל יש צורך לעדכן את גבולות ייעודי השטחים בין אזור מבני המשק לאזור התעשייה. בנוסף יעודכן מעגל התנועה ואזורי החניה באמצעות הרחבת דרך בקטעים הרלבנטיים.

בשטח מבני המשק בתא שטח 21 ישנו מבנה המשמש את התעשייה להדגמות. על מנת לאפשר פעילות זו בעתיד אזור המבנה מיועד לתעשייה.

1. זיהוי וסיווג התכנית**1.**

שם ומספר התכנית	שם התכנית	שדה נחמיה – שטחי תעשייה ומבני משק
1.1	מספר התכנית	20982/ג
1.2	שטח התכנית	116.40 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	מספר מהדורה בשלב 1 תאריך עדכון המהדורה 25/03/14 סוג התכנית תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית
	האם מכילה הוראות של איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון
	לפי סעיף בחוק	ל.ר.
	היתרים או הרשאות	תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	תוכנית תלת מימדית	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	וועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון
		קואורדינטה מערב מזרח – x	258400
		קואורדינטה דרום צפון – y	787800
1.5.2	תאור מקום	אזור מבני משק ותעשייה קיבוץ שדה נחמיה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל עליון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה מיקוד	שדה נחמיה קיבוץ שדה נחמיה ד.נ.ג.ע.
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13356	מוסדר		6,9	2,3,4,5,8,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
תמ"א/ 35	כפיפות	תחום ישוב באזור שמור משולב והגנה על משאבי מים.	י.פ. 5474	27.12.2005
תמ"א/ 34 / ב/ 3	כפיפות	בתחום השפעה של נחל	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א/ 34 / ב/ 4	כפיפות	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"מ/ 9/2	כפיפות	שטח בנוי ללא הגבלות סביבתיות	י.פ. 5696	30.7.2007
ג/ 4424	שינוי	איחוד וחלוקה מחדש	י.פ. 3027	23.2.1984
ג/ 10561	שינוי	דרך משולבת מוכלת בתחום התכנית	י.פ. 5570	28.8.2006
ג/ 13061	שינוי	שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית. שינוי בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין	י.פ. 5126	10.11.2002
ג/ 13033	שינוי	איחוד וחלוקה מחדש	י.פ. 5302	2.6.2004
ג/ 16652	שינוי	איחוד וחלוקה מחדש	י.פ. 5784	10.3.2008

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	גדי רובינשטיין	11-11-11	1	21 עמודים		מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	גדי רובינשטיין	11-11-11	1		1: 2500/1250 מוצע קיים	מחייב	תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
	04-6946099		04-6946100	ד.ג.ג.ע					קיבוץ שדה נחמיה	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6946099		04-6946100	ד.ג.ג.ע					קיבוץ שדה נחמיה	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כחובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			04-6558122	04-6558122	קרית הממשלה נצרת עילית				ממ"י		בעלים
	04-6946099		04-6946100	04-6946100	ד.ג.ג.ע				קיבוץ שדה נחמיה		חוכר

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כחובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
GALIL@ABT.CO.IL	04-6951170	050-5203597	04-6950858	04-6950858	א.ב.תכנון קרית שמונה 10200	רשות תכנון גליל עליון	36991		גדי רובינשטיין	עורך ראשי
SABAGENG@ISDN.NET.IL	04-6902818		04-6959844	04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	סבאג מהנדסים	772		ראטב סבאג	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.

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 שטח תעשייה ומבנה משק בשדה נחמיה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ב. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף.
- ג. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
- ד. שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי שמותר להקים עליו בנין.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות		סה"כ שטח התוכנית – דונם		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
		116.4	שינוי (+/-) למצב המאושר			
סה"כ מוצע בתוכנית		מפורט	מתארי			
		42,400		42,400	מ"ר	תעשייה

השטחים העיקריים המותרים לבניה הם על פי טבלת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית ג/13061

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות שטחים, יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	ההשפעה של עורק ניקוז על פי תמ"א 3/ב/34		
		23,24	תעשייה
	21,22	21,22	מבני משק
	3	1,3-5,25	דרך מאושרת
		6-11,20	הרחבת דרך
	12	12	דרך משולבת

3.2. טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
35.20%	41.0	תעשייה	35.20%	41.0	תעשייה
46.32%	53.9	מבני משק	48.37%	57.4	מבני משק
13.90%	16.2	דרך מאושרת	13.90%	16.2	דרך מאושרת
3.30%	3.8	דרך מוצעת/ הרחבה	1.28%	1.5	דרך משולבת
1.28%	1.5	דרך משולבת	0.17%	0.2	מגורים
			0.08%	0.1	פרטי פתוח
100.00%	116.4	ס"ה שטח התכנית	100.00%	116.4	ס"ה שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשייה

באזור זה יותרו השימושים וזכויות הבניה על פי תכנית ג/13061

למעט השינוי בתכנית זו (קווי בנין, גודל מגרש)

1. מיועד למפעלי תעשייה, מבני מלאכה, שטחי תצוגה ומסחר לתוצרת המפעלים, בנייני משרדים, מבני אחסנה ומתקנים הנדסיים, כולל מבני עזר, שטחי חניה, דרכים רחבות וגינון.
לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקוופר, מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, אשפת טכסטיל, מחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים לייצור אסבסט.
2. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.
3. ניתן לחלק את אזור התעשייה למגרשים.
4. הנחיות סביבתיות
 - (א) לא יותר איכלוס המבנה בתעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - (ב) בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
 - (ג) איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשיות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
 - (ד) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערכת איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית.
 - (ה) פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה וכל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - (ו) הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
 - (ז) איכלוס מבנה להשכרה יעשה אך ורק באישור מראש של מחלקת איכות הסביבה במוא"ז גליל עליון ושל המשרד לאיכות הסביבה.
 - (ח) בקשה להיתר בניה למבנה תעבר לאישור מחלקת איכות הסביבה של מוא"ז גליל עליון ולמשרד לאיכות הסביבה.
 - (ט) הוצאת היתרי בניה מותנית באישור המשרד לאיכות הסביבה.

4.2 מבני משק

באזור זה יותרו השימושים וזכויות הבניה על פי תכנית ג/13061

למעט השינוי בתכנית זו (קווי בנין, גודל מגרש)

1. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים, מבני עזר כגון מחסנים, סככות ומיכלי תערוכת אשר יידרשו לצורך גידול בעלי החיים.
2. בתי צמיחה ומשתלות.
3. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון תוצרח ואחסון אריזות.
4. מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך.
5. דרכי גישה, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים.
6. המרחק בין השימושים החקלאיים וביניהם לבין מגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות ותכנית ג/6540.
7. ניתן לחלק את אזור מבני המשק למגרשים.
8. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.

4.3 דרכים: (דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת)

יותרו השימושים והזכויות בדרכים על פי תכנית ג/13061 ותכנית ג/10561

1. שטח מיועד לדרכים כשמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות וגינון.
2. אסורים כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב צבוריים ולבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

בסמכות הוועדה המקומית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם להחיות היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות.

6.2 פיתוח תשתיות (עבור מבנים חדשים בלבד)

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, 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 שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל ותקשורת, תהיינה תת קרקעיות.
- ג. למרות האמור בסעיף 6.2 (ב) לעיל בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית.

ו. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת. תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור רשות הניקוז.

ז. נגר עילי

הוראות מעודכנות לאזור א-1 :

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטית, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ח. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת

הוראות בנושא חשמל:

6.3

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהמתקן מהכבל	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	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 אוריי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 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 חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל 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 החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4 **הפקעות לצרכי ציבור :**

שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק יוחרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל ויימסרו לחזקתה.

6.5 **רישום וחלוקה :**

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנון מודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר חלוקה נוספת לפי הוראות תכנית זו, באמצעות תשריט חלוקה בהתאם לסעיפים 137 ו-138 לחוק, על חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו יחולו הוראות סעיף 123 סעיף 141 וסעיף 143 לחוק לפי העניין.

6.7 **דרכים וחניות :**

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות.

6.8 **פיקוד העורף :**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.9 **שרותי כבאות :**

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.10 **מבנים קיימים :**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".

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

6.11 **עתיקות :**

שדה נחמיה – הסדרת שטחי תעשיה ומבני משק

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.12 הנחיות איכות הסביבה לאזור מבני משק ותעשיה

על פי הנחיות בתכנית ג/13061

6.13 שמירה על עצים בוגרים:

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.14 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
א.ר. ק"א/כסן	קבוץ שדה נחמיה	30.3.14	
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
		570003558	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אדרי גדי רובינשטיין	חתימה	28.9.14	
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
	קבוץ שדה נחמיה		
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	חתימה	30.3.14	
		מספר תאגיד:	

מיתחל מקרקעי ישראל
קבוץ שדה נחמיה
אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית
רשויות התכנון המוסמכות
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר כשטח התכנית כל עוד לא
תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען חטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או
חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כשטח בשטח, ו/או ע
כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו
חתימתנו ניתנת אין ורק מנסדות מבט תכנונית.
תאריך: 4.11.14 רשות מקרקעי ישראל - מרחב 20

הוברמן עידית
מתכנתת מרחב עיסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: גדי רובינשטיין תאריך: 25.3.2014 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		מנהל מקרקעי ישראל		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או ייעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיה מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: גדי רובינשטיין תאריך: 25.4.2013 חתימה: _____

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/ 20934

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

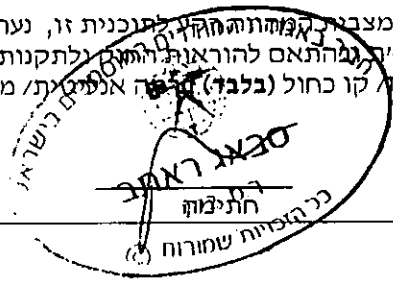
- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ (והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת, בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

30.3.16

תאריך



סגן ראש
רשות המדידה והקדסטור

772
מספר רשיון

ראטב סבאג
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____ תאריך

_____ חתימה

772
מספר רשיון

ראטב סבאג
שם המודד