

6009067

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
03.12.2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 20/105/03/21

הרחבת שטח למפעל תעשיה קיים-ישוב שדרות אזור התעשיה

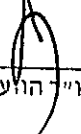
מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שדרות
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית להלימה ביום
 לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר


 יו"ר הוועדה המחוזית
 תאריך 24/12

דברי הסבר לתוכנית

כללי

מפעל אורטק נמצא כאזור התעשייה בשדרות.
כתוצאה מהרס במבצע "עופרת יצוקה" המפעל נמצא כבניה מחדש.
השטח המבוקש לתפעול וחניית הוא שטח פתוח הגובל בשטחים חקלאיים פעילים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת שטח למפעל תעשייה קיים - שדרות אזור התעשייה
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	20/105/03/21
	1.2	שטח התוכנית
	1.3	מהדורות
	1.4	סיווג התוכנית
יפורסם ברשומות	יפורסם ברשומות	
	שלב	הפקדה
	מספר מהדורה בשלב	מהדורה מס' 2
	תאריך עדכון המהדורה	נובמבר 2012
	סוג התוכנית	תכנית מפורטת.
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	ועדה מחוזית דרום
	היתרים או הרשאות	לא רלוונטי תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות
- 163380 קואורדינטה X
603680 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום באזור התעשייה שדרות שנמצא בכניסה הצפונית לעיר.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית שדרות בתוכנית
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית שדרות אזור התעשייה אמסטרדם

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2484	מוסדר	חלק		20,28,41
2327	מוסדר	חלק		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים –

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות –

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/02/79	י.פ. 2512	תוכנית זו אינה משנה את השימושים והתכליות המותרים בתוכנית 5/105/03/21	כפיפות	5/105/03/21 - 1/109/03/7 מספר ישן
23/01/00	י.פ. 4845	-	כפיפות	תמ"מ 14/4 -
15/07/2003	י.פ. 5206	-	כפיפות	תמ"א 34 -
18/08/07	י.פ. 5704	-	כפיפות	תמ"מ 4/ב/34 -
19/12/1995	י.פ. 4363	-	כפיפות	תמ"א 22 -
27/12/05	י.פ. 5474	-	כפיפות	תמ"א 35 -

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית דרום	אדרי' דגן מושלי	נובמבר 2012	-	22	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית דרום	אדרי' דגן מושלי	נובמבר 2012	1 גיליון		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלעמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השאריתיים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6891696		08-6891691	ת.ד. 388 שדרות	אלביט מערכות אבטחה בע"מ ת.פ. 51000077	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6891696		08-6891691	ת.ד. 388 שדרות	אלביט מערכות אבטחה בע"מ ת.פ. 51000077	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6891696		08-6891691	באר שבע רח. התקווה 4 ת.ד. 388 שדרות	מינהל מקרקעי ישראל אלביט מערכות אבטחה בע"מ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בעלים

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

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6498994		08-6497287	מרכז הנגב 22 באר שבע	קטר מודדים בע"מ				מודד
	08-6498994		08-6497287	מרכז הנגב 22 באר שבע	קטר מודדים בע"מ				מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

לא רלבנטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת שטח למפעל תעשייה קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ביעודי קרקע משצ"פ לתעשייה.
- 2.2.2 איחוד וחלוקה מחדש.
- 2.2.3 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 הנחיות בינוי ותשתיות.
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.38 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		6310	1040+	5,270	מ"ר	תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	עצים לשימור	1,2	תעשייה
		3	דרך קימת
		4	רצועת תשתיות

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 תעשיה**4.1.1 שימושים**

שימושים על פי תב"ע מאושרת 5/105/03/21

השטח ישמש לתעשיה שאינה מטרידה לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים למתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים - לדעת מהנדס הועדה המקומית - להוות מטרד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב, ו/או למפעלי תעשיה שכנים

שימושים עפ"י המשרד להגנת הסביבה:

יותר שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.
לא יותר תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) וכמפורט בסעיף 29 בתמ"א 4/ב/34 אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.
לא יותר שימושים שלדעת מהנדס המועצה או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

ג היתר הבנייה מותנה בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי – הוצאת היתר בניה למבנה חדש באזור זה מותנה בתכנית בינוי לתא השטח כולו שתכלול את השימושים הקיימים והמוצעים, חניות, שבילים שטחי גינון מתקני תשתית גדרות, חומר גמר, גבהים, ניקוזים והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.2 דרך מאושרת**4.2.1 שימושים על פי תכנית מאושרת 5/105/03/21**

ישמשו לכבישים, מדרכות, ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.

4.2.2 הוראות

אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך סלילתה ואחזקתה. יותר להציג עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז תיעול מים טלפון תקשורת להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות והכל באשור הועדה המקומית.

4.3 רצועת תשתיות**4.3.1 שימושים**

מובל ומתקנים נלויים המשמשים להובלת קולחין.

4.3.2 הוראות

יותר להקים קוי תשתית נוספים בתחום רצועת מובל הקולחין ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע במובל.

4.4 עצים לשימור

4.3.1 הוראות

העצים המסומנים בתוכנית מיועדים לשימור. הטיפול בעצים אלו יעשה בתיאום ושיתוף פעולה עם הקק"ל.

טבלת זכויות והולאות בניה – מוצע

5. טבלת זכויות והולאות בניה – חלק א'

אחורי	קווי בנין (מטר)		מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	גובה מובה (מטר)	% תכנית	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	עיקרי (1)			
5	3	3	0	2	10	75%	75%	25%	50%	2,080	2	תעשיר	
או 0	או 0	או 0	או 0	או 2	75%	75%	25%	50%	10,540	1			
בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	75%	75%	25%	50%	2,080	2			
5	3	3	0	2	10	75%	75%	25%	50%	2,080	2		
או 0	או 0	או 0	או 0	או 2	75%	75%	25%	50%	10,540	1			

הערות:

1. במבנים קיימים במידה ולא תתאפשר הרחבת המבנה התיאום לזכויות המאוארות בתכנית זו תוד שמירה על קו בנין או לפי מעטפת קיימת (סעיף 6.5) – רשאית הועדה המקומית לאשר בניה בקו בנין קטן יותר ללא שיחשב הדבר להקלה או לסטייה נכרת בתסכמה בכוח של בעל הזכויות בנסח המובל. בבניה חדשה וב"פניו וב"פניו ישארו קו הבנין לפי הוראות התכנית.

טבלת זכויות והולאות בניה – קיים

5.1. טבלת זכויות והולאות בניה – חלק א'

אחורי	קווי בנין (מטר)		מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גובה מובה (מטר)	% תכנית	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)			גודל מגרש (מ"ר)	יערך
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שירות		
5	3	3	0	2	10	75%	75%	25%	50%	10,540	תעשיר	
או 0	או 0	או 0	או 0	או 2	75%	75%	25%	50%	10,540			
בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	בתנאי של קיר אטום	75%	75%	25%	50%	10,540			
5	3	3	0	2	10	75%	75%	25%	50%	10,540		
או 0	או 0	או 0	או 0	או 2	75%	75%	25%	50%	10,540			

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב ניקוז מים וסידורי תברואה**

- א. מים :
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.
 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, שטיפות, גינון, וכו'.
 ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת(מז"ח) בראש מערכת אספקת המים למתחם עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
- ב. ניקוז :
 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לכיוון הכבישולא למגרשים הגובלים, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.
- ג. ביוב :
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב המקומית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.
- ד. אשפה :
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה :
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו –

כבל אוירי מבודד (כא"מ)		
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.3 חלוקה ורישום

א. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4 הפקעות

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

6.5 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו מבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- על מבנה קיים שאינו חדר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

-היתרי בניה ינתנו ע"י המועצה המקומית שדרות על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות לביוב,
מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

-תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לענין פתרון ביוב, אספקת מים ותנאי תברואה
נאותים.

-היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר הגשת תוכנית מפורטת ופתרון ביוב. התוכנית תכלול את שלבי
הביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב.

-תנאי לפיתוח באזור יהי הסדרת קו השפכים מאזור התעשייה עד למט"ש והתאמתו לספיקות.

-היתרי הבניה יתואמו עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

- בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי
הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.

-היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8 חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות
התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.9 הוראות בניה למקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות
האזרחית.

6.10 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי
להוצאת היתר בניה.

6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית
וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.12 הוראות בדבר העשרת מי תהום (על פי תמ"א 34 ב/4)

בשטחים הפתוחים שבתוכנית תובטח קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה.
 השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.13 הנחיות בנושא רעש וזיהום אויר

1. רעש - על איזור התעסוקה לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן-1990.
2. זיהום אויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות אויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד להגנת הסביבה או בהתאם לכל תקן שייקבע מעת לעת.

6.14 הנחיות בנושא מערכת איסוף הפסולת

1. פסולת ברת מיחזור תופרד לשלושה סוגים ועל פי הוראות חוק המחזור והתקנות התקפות לפסולת תעשייתית.
2. לכל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד.
3. פסולת תעשייתית לא תישאר במכולות הפינוי יותר מיומיים בתקופת הקיץ, ושלושה ימים בתקופת החורף. (מניעת מטרדי ריח).
4. פסולת תעשייתית תפונה לאתר פסולת מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. יובטחו דרכי טפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מיפגעי תברואה, מיפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים.

6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש בתחום התוכנית יהיה פתרון הנדסי ליציבות המבנה בעת רעידת אדמה.
2. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה על פי דרישת ת"י 413.


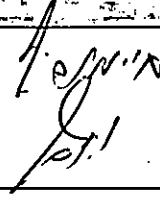
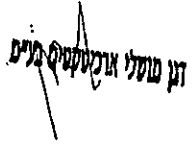
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלבי הביצוע יקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ובניה לעת מתן אישור סופי לתכנית.		

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש ויזם התוכנית
21/12/2012		אלביט מערכות אבטחה בע"מ	51000077		
		מינהל ישראל מקרקעי			בעלי עניין בקרקע
		דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ	054156005	דגן מושלי	עורך התכנית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
	X	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: התוכנית גובלת במועצה אזורית שמעונים		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	X	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית	1.1	
	X	מחוז		

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽²⁾
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1, 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	X	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

- אני החתום מטה **דגן מושלי** (שם), מס' תעודת זהות **054158005**, מצהירה בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' **20/105/03/21** ששמה הרחבת שטח למפעל תעשייה **קיים - שדרות** (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 3619
 3. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
 4. 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.
 5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


דגן מושלי אדריכלות תכנון

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 20/105/03/21

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 03.08.24 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	652 מספר רשיון	אהוד טרנטור שם המודד המוסמך
-------	-------------------	--------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 25/08/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אהוד טרנטור מספר מוסמך 652	10.09.12	אהוד טרנטור מספר מוסמך 652
חתימה	מספר רשיון 652	שם המודד המוסמך אהוד טרנטור

(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
לא רלבנטי			

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 המאשר	מוסד 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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית – לא רלוונטי