

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1 / 260 / 02 / 6

אזור מסחר ותעשייה - צומת ראם חלקה 18

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

מרחב תכנון מקומי "יואב"

סוג התוכנית

תוכנית מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
08.07.2014
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז הדרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

2/11/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

2/11/14
תאריך

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית 260/02/6 שהיא תכנית מתארית קבעה את ייעוד השטח למסחר מלאכה ותעשייה והגדירה שהוראות וזכויות הבניה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. תכנית זו באה להגדיר את הוראות וזכויות הבניה בשטח זה. מן הראוי לציין שתכנית זו מהווה חלק ממערך תכנון כולל של צומת ראם בתחום מ.א. יואב (תכנית 12/122/03/6), והיא מתואמת מבחינה תנועתית וגבול הגזרה ושלבי ביצוע עם התכניות הסמוכות לה.

מחוז דרום

תוכנית מס' 1 / 260 / 02/6

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	אזור מסחר ותעשייה – צומת ראם חלקה 18
1.2	שטח התוכנית	48.330 דונם
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		1 מספר מהדורה
		2014 יוני תאריך עדכון
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		תוכנית מפורטת
		ללא איחוד וחלוקה
		כן
		לא
		• ועדה מחוזית
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "יואב"
 קואורדינטה X
 180/400
 קואורדינטה Y
 629/700
- 1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון מזרחי של מתחם צומת ראס.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית יואב
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות
 יישוב לא רלוונטי
 שכונה לא רלוונטי
 רחוב לא רלוונטי
 מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2604	• מוסדר	חלק מהגוש	18	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות – לא רלוונטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
260/02/6	18

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית – מרחב תכנון מקומי שורקות – מחוז מרכז.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
260/02/6	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 260/02/6. הוראות תוכנית 260/02/6 תחולנה על תוכנית זו.	5414	7.7.2005 תשס"ה
12/122/03/6	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות נספח התנועה של תכנית 12/122/03/6.	טרם אושרה	טרם אושרה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חינקיס	מרץ 2010	ל"ר	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חינקיס	מרץ 2010	-	-	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אבי חינקיס, שמואל פולק, אירית יוגב.	מרץ 2010	1	-	1:1000	מנחה	נספח ניקוז בינוי תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יוזם בפועל ומגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5620666		03-5618444	יגאל אלון 92 ה' מרכז אשדר. תל-אביב	מגדלי הסיבים בע"מ ח.פ. 51-000669-5					מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-5620666		03-5618444	יגאל אלון 92 ת"א	מגדלי הסיבים בע"מ ח.פ. 51-000669-5				בעלים

1.8.3 עורך התוכנית 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	
hinkis@netvision.net.il	09-7421440	050-5300602	09-7414391	ההגנה 6, רעננה	לא רלוונטי	13342	8268021	אבי חניקיס	אדריכל	אדריכל
	03-5740602	050-5244298	03-5745698	בן אליעזר 69 רמת-גן		610	041031154	אלברט שמש		מודד
			08-9716161			74172	016724593	אירית יוגב	מהנדסת כבישים ותנועה	תנועה
	09-8854576		09-8854291	ת.ד. 8776 א.ת. דרום נתניה 82160				אלדד שרוני	מתכנן סביבתי	איכות הסביבה

1.9 הגדרות בתוכנית – ל"ר

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

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**

- 2.1.1 קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בניה למגרש באזור מסחר ותעשייה.
- 2.1.2 קביעת שימושים ותכליות בייעודי קרקע.
- 2.1.3 הסדרת דרכי גישה במתחם ראם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת זכויות בניה של 48,500 מ"ר שטח בניה כולל.
- קביעת שימושים מותרים בייעוד הקרקע.
- הסדרת מערכת הדרכים.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן התרי בניה.
- קביעת שטחי הבניה מרביים באזור מסחר ותעשייה ל- 48,500 מ"ר מתוכם 47,700 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

48.330 דונם				שטח התכנית	
הערות	סה"כ במצב המוצע במ"ר		תוספות למצב המאושר במ"ר	מצב מאושר במ"ר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
		45200	45200	--	תעשייה
		2500	2500	--	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מסחר ותעשייה
		,200	דרך מוצעת
		,100	דרך מאושרת

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 מסחר ותעשייה.

4.1.1 שימושים

בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים: שטחי מסחר קמעונאי וסיטונאי וחנויות בייעודים שונים, שה"כ השטח המסחרי לסוגיו לא יעלה על 2500 מ"ר שטח עיקרי, בשטח התכנית, תעשייה ומשרדים המשמשים את התעשייה, אחסנה, ובתי מלאכה, מרכזים לוגיסטיים. לא תותר הקמת מפעלי מזון בקרבה לתעשייה מזהמת. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), אלא אם כן יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה, יאסרו שימושים אשר לפעילות המוצעת בהם פוטנציאל לפליטת ריחות או אשר כוללים פעילות שעלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או איגוד הערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. לא יותרו שימושים או פעילות העלולה לזהם את מי התהום לרבות: אחסון, טיפול או שימוש בחומרים מסוכנים למי תהום, בדלקים ותעשיות הכרוכות בכך, מתקנים לטיפול בשפכים ובפסולת הביתית ו/או רעילה, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ומטווחי ירי פתוחים.

4.1.2 הוראות

- א. היתר הבניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח.
- ב. החזית הפונה לנחל ברקאי (כביש מספר 383) תגונן ברוחב של 3 מ' לפחות, בין גבול מגרש לגבול קו הבנין. חזית המבנים יהיו בחומרי גמר עמידים כגון: אבן, קרמיקה, מתכת בטון גלוי וכד'.
- ג. יש לשלב גינון במגרשי החניה בסדר גודל של עץ אחד לכל תמש חניות.
- ד. שטח הגינון כולל הגינון במגרשי החניה יהיה לפחות 5% משטח המגרש.
- ה. בחזית המגרש הפונה דרומה ומזרחה (לכוון כפר הרי"ף) תבנה גדר עם חיפוי קשיח שיעמוד לאורך זמן, בגובה של 1.8 מ' לפחות, גדר זו תשמש כקיר אקוסטי.
- ו. בשטח התכנית יוגדרו אזורים לאיסוף פסולת לסוגיה ושינוע לאתר מוסדר, כמו כן יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ז. קביעת הוראות למניעת זיהום קרקע ומקורות מים. (סעיף 6.4 ה').

שם ייעוד: דרכים	4.2
שימושים	4.2.1
ישמש לדרכים, מדרכות (כולל גינון במדרכות), קווי תשתית, תחנות אוטובוס.	א.
הוראות	4.2.2
רוחב הדרכים וקווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.	א

שם ייעוד: זכות מעבר	4.3
שימושים	4.3.1
ישמש למעבר חופשי של רכב שרות לאחזקת נחל ברקאי, לשביל אופניים ולהולכי רגל.	א.
הוראות	4.3.2
לא תותר כל בניה, למעט גדר בגבול בין זכות המעבר למגרש התעשייה לכוון הדרום מערבי בלבד.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית משטח תא (השטח %)	% בניה	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת לכניסה	מעל לקובעת לכניסה						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
ע"פ המסומן בתשריט				1	3	עד 18 מ'	לי"ר	לי"ר	55%	כ- 103%	45,900	150	550	45,200	2000	1	תעשייה					
				-	2	עד 12 מ'					2,600		100	2500	לי"ר		מסחר					
ללא זכויות בניה, תנתן זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.															200	דרך						

- הערות: 1. במידה ותא השטח המצויין לעיל יחולק למגרשים עפ"י הוראות תכנית זו, יהיו קוי הבנין בין המגרשים: 4 מ', כמו כן יש להבטיח גישת כלי רכב והולכי רגל לכל מגרש.
2. סה"כ השטח המסחרי לסוגיו לא יעלה על 2500 מ"ר שטח עיקרי בשטח התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. היתרי בניה למבנים מותנים בהתאמת מתקן טיהור שפכים רבדים לקליטה וטיפול בתוספת השפכים מאזור התעשייה המוצע, לאחר אישור מהנדס המועצה האזורית יואב כי בוצע שדרוג המט"ש עפ"י התכנית שאושרה בוועדה המקצועית לביוב.
- ג. היתרי בניה למבנים מותנים בקבלת אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה אשקלון.
- ד. בכל בקשה להיתר בניה יקבע כי: מפלס הבינוי (0.00) ינוע בין גובה של 59.20 בגבול מזרחי של התכנית לבין 58.60 בגבול מערבי של התכנית, ומפלס הפיתוח ינוע בין גובה של 58.70 בגבול המזרחי של התכנית לבין 58.20 בגבול המערבי, הכל בהתאם לנספח הניקוז הבינוי והתנועה.
- ה. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה והצגת אישור על פינוי לאתר מאושר ומוסדר, על פי כל דין, התואם לכמות שהוערכה, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין התואם לכמות שהוערכה.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תאום עם אגוד ערים לאיכה"ס אשקלון, כל שימוש קרקע אשר לדעת מהנדס הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, עלולים ליצור מפגעים או מטרדים לסביבתם לרבות שימושים תעשייתיים, מלאכה, מרכזים לוגיסטיים, מתקנים הנדסיים ושרותי דרך, יותנו בתיאום היתר הבניה עם איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון, בסמכות איגוד הערים לדרוש הכנת חוות דעת סביבתית (כאמור בתקנות התכנון והבניה – תסקירי השפעה על הסביבה – תש"ג 2003), שתבחן את ההשפעות הסביבתיות של הפעילות המוצעת ותציע את האמצעים לצמצום ההשפעות השליליות, חוות הדעת תונחה ותיבדק ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון.
- ז. לא תותר הקמת תעשיות מזיקות מבחינה סביבתית.
- ח. במרחק של 1000 מ' לפחות מקצה גבול הישוב כפר הרי"ף, לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים העלולים לייצור מטרדי רעש ו/או ריח.
- ט. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור.
- י. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע הסדרה של נחל ברקאי עד למובל הסגור.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.3 חניה

עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה, החניה הנדרשת תהייה בתחום המגרש.

6.4 הנחיות כלליות לגבי תשתיות

א. כל מתקני התשתית לרבות חשמל, בזק, כבלים, מיס וביוב יבוצעו באופן תת-קרקעי.

ב. **חשמל**: רשת הספקת החשמל למתח גבוה ומתח נמוך תהייה תת-קרקעית עם חיבורים תת-קרקעיים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'.	3.5 מ'.
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו.	5 מ'.	6 מ'.
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו.		20 מ'.
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו.		35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ', מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי ומתקני חשמל אלא באישור הגורמים המוסמכים בחח"י, אין להתקין, לאחסן או להשתמש בקרבת קווי ומתקני חשמל בחומרים דליקים או מסוכנים אלא עפ"י הנחיות הבטיחות של חח"י.

המרחקים האנכיים בין פני כביש סופיים לקווי החשמל יתואמו עם חח"י.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, אחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לתשתית קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חח"י מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ג. **ביוב**:

1. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים של הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. השפכים יועברו למט"ש רבדים.

2. תהיה הפרדה בין מערכת הביוב הסניטרית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים.

3. השפכים הסניטרים יחוברו למערכת הביוב האזורית ויטופלו במתקן הטיפול האזורי.

4. שפכים מחדר האשפה של בנייני התעשייה ינוקזו דרך מפריד שומן לפני הזרמתם למערכת הביוב האיזורית.

5. במידה ומתוכנן חדר אוכל לשירות העובדים באזור התכנית, שפכי חדר האוכל ינוקזו דרך מפריד שומן לפני הזרמתם למערכת הביוב האזורית, נפחי מפרידי השומן יקבעו בהתאם למספר העובדים אותם ישמשו.

6. זרמים תהליכיים יטופלו במתקני קדם טיפול בטרם הזרמתם למערכת האזורית, איכות השפכים תעמוד בחוק העזר של המועצה האזורית.

ד. מים :

1. אספקת המים תהיה באיכות מי השתייה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות. כמו כן תכניות אספקת המים יתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה, משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'.
2. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת.
3. תשמר הפרדה מלאה בין מי נגר למערכת הביוב, נגר מים שמקורו בגשם לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכת הניקוז.

ה. מניעת זיהום קרקע ומקורות מים :

1. לא יורשו לפעול באתר: תחנות כוח, תעשיות בטון לסוגיהן, תעשיות פטרוכימיות, תעשיות דשנים, חומרי הדברה, בתי יציקה, משחטות ומפעלי עיבוד בשר, דגים, מפעלי טיפול בפסולת, מצבעות טקסטיל ואשפרת טקסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, ייצור תרופות, תעשיות שימורים ומפעלים שונים עם פוטנציאל זיהום גבוה.
2. תשמר הפרדה מלאה בין מי נגר למערכת הביוב, נגר המים שמקורו בגשם (מי נגר, ניקוז גגות, חצרות וכד'), לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכת הניקוז.
3. בהתאם לפעילות המתוכננת באזור האיחסון, במידה וצפויים מזהמים יש לבצע את הפעילות באזור מקורה, מי נגר מאזורי תפעול "מזוהמים" (פריקה וטעינה של משאיות וכד') שאינם מקורים – ינוקז למערכת הביוב.
4. קירוי משטחי איסוף פסולת, ניקוז ותשטיפים למערכת הביוב.

ו. חומרים מסוכנים :

לא תותר הקמת מפעלים עם חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

ז. זיהום אויר :

1. חלקיקים: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים אשר כוללים פעילות העלולה לגרום לאבק שלא במבנים אטומים או להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
2. גזי שריפה: במידה ויעשה שימוש במתקני הפקת אנרגיה הפועלים על חומרים מזהמים, יותקנו אמצעים להפחתת הפליטות לאוויר על מנת לעמוד בתקנים שידרשו ע"י הרשויות.
3. לא יעשה שימוש במזוט.
4. מטרדי אבק: עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה יאסרו שימושים שלא במבנים אטומים, הכוללים פעילות שעלולה לגרום לאבק.
5. פליטות מתהליך: עמידה בתקנים עפ"י TA-Luft 2002.

ח. רעש:

1. מפלסי רעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש סביר), התשי"ן 1990 ועידכון מעת לעת.
2. עסק/מפעל העשוי לגרום למטרדי רעש יחויב בהגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי במגורים הקיימים והמתוכננים בקרבת אזור התעשייה, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מאיכלוס המבנה.
3. מכונות רועשות אשר ממוקמות מחוץ למבנים, יוצבו בתוך מעטפת אקוסטית במידה ותהיה חריגה ברמות הרעש.

ט. פסולת:

1. בתכנית ישולבו חדרי פסולת סגורים וממוזגים הצמודים למבנה.
2. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.
3. הפסולת תופרד ותטופל לפי סוגיה (פסולת ביתית, נייר וקרטון, פלסטיק, מתכת, עץ).
4. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

י. שימושים חורגים:

כל בקשה לשימוש חורג לא תדון ולא תאושר אלא אם הובטחה שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל הוראות בנושא איכות הסביבה, החלים על תכנית זו.

יא. מידע מוקדם:

כל גורם שירצה לפעול בתחום התכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רשיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

1. ניקוז- השתלבות במערכת הניקוז האיזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.
2. שפכים – תכנית מערכת שפכים סניטרים ושפכים תעשייתיים, דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת האיזורית, מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
3. פסולת – דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי היצור והשרותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.
4. איכות אויר- אמצעים למניעת זיהום אויר כתוצאה מהפעילות במפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
5. רעש – פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב שפעילום עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
6. בינוי – מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור וכי', חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

7. אחסון – מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
8. פיתוח השטח – מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטח לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

י.ב. השפעה מצטברת:

לועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למגרש התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות במגרש זה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה כמפורט בהוראות תכנית זו.

י.ג. ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי:

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

בתכנון דרכים וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.1.1 שלוש התכניות (12/122/03/6, 2/133/03/6 ו-1/260/03/6), מהוות יחידה תכנונית אחת מבחינת מערך התנועה ולכן על שלביות הביצוע להתייחס לכל שלוש התכניות כאחת (12/122/03/6, 2/133/03/6 ו-1/260/03/6).

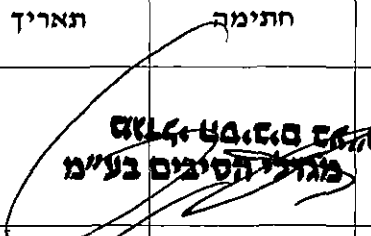
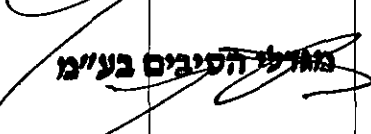
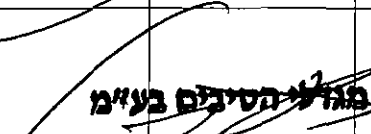
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה בשלב המייד	עם אישורה של תכנית זו, תותר הוצאת היתרי בניה בהיקף מצטבר של 35,000 מ"ר עיקרי (15,000 בתחום תכנית 2/133/03/6, 20,000 מ"ר בתחום תכנית 1/260/03/6). בד בבד עם הוצאת היתרי הבניה, ייבדק ההצדק לרמזור צומת הכניסה בדרך מס' 3 וביצוע הסדרי תנועה לפי שלבים א, ב, ו/או ג' המפורטים בנספח התנועה, המצורף בתכנית 12/122/03/6. ככל שימצא הצדק לביצוע האמור לעיל, תנאי להמשך הוצאת היתרי בניה מעבר לזכויות המפורטות לעיל, יהא ביצוע הרמזור והסדרי התנועה כאמור, בהתאם לצורך.
2	הוצאת היתרי בניה למיצוי זכויות הבניה בהתאם לתכנית זו.	תנאי להוצאת היתרי בניה מעבר לקבוע בשלב 1 דלעיל, יהא ביצוע בפועל של חיבור דרך מקומית מס' 101 לדרך ארצית מס' 383 והמשך ביצוע הסדרי התנועה בהתחברות עם דרך ארצית מס' 3 כמפורט בשלב 1 דלעיל.

7.1.2 סטייה מהאמור בסעיף זה יהיה סטייה ניכרת מתכנית.
7.1.3 ביצוע התוכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התוכנית – ל"ר.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מגדלי הסיבים בע"מ	ח.פ. 51-000669-5		מגיש התוכנית
		מגדלי הסיבים בע"מ ח.פ. 51-000669-5			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מגדלי הסיבים בע"מ ח.פ. 51-000669-5	ח.פ. 52-002782-2		בעלי עניין בקרקע

<p>עורך התוכנית</p>	<p>אדריכל חינקיס</p>	<p>אבי</p>	<p>8268021</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>אבי חינקיס אנדית</p>
---------------------	--------------------------	------------	----------------	-------------------	-----------------------------

8.2 אישורים

<p>אישורים להפקדה</p>		
<p>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</p>	<p>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית</p>	
		<p>ועדה מקומית</p>
		<p>ועדה מחוזית</p>

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

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

רשימת תיוג

טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
	V	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: התכנית גובלת בתחום המועצה האזורית נחל-שורק שבמחוז מרכז.		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	4.1	תשריט התוכנית⁽²⁾
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה⁽⁴⁾
	V	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	
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים⁽⁴⁾
	V	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 אבי חינקיס (שם), מס' תעודת זהות 8268021 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ששמה אזור מסחר ותעשייה – צומת ראם חלקה 18. (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 13342.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

אלברט שימשי – מודד.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

אבי חינקיס
אביר
 חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1/260/02/6

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21/9/11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

ב.א. מוסמך
מספר רשיון 610
נילפקס (בית) 5745698
03-5767091
03-5740002
03-5740002
חתימה

שם המודד המוסמך
מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 21/9/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ב.א. מוסמך
מספר רשיון 610
נילפקס (בית) 5745698
03-5767091
03-5740002
03-5740002
חתימה

שם המודד המוסמך
מספר רשיון

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המודד המוסמך מספר רשיון חתימה

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

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יוגב אירית (שם), מספר זהות 016724593, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 1/260/02/6 ששמה: אזור מסחר ותעשייה - צומת ראם חלקה 18 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד הכלכלה - רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74172 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

6/7/14
תאריך