

מרחב תכנון מקומי "שורקות"

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
14.02.2007  
תוכנית מתאר בר/256/8  
כתק"ב  
תיק מס':

תוכנית מתאר ברמה מפורטת בר/256/8  
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת בר/256

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,

עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס' בר/256/8  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28/1/07 לאשר את התוכנית  
מינהל התכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

נבדק וניתן להכפיד / לאשר  
חלטת הועדה המחוזית / משנה  
ביום 28.1.07 (ממ"א)  
תאריך 14.2.07  
מכתב המחוז 11... להא' 8.1.07

מחוז : מרכז

נפה : רחובות

מקום : יד-בנימין – מועצה אזורית נחל שורק

בתוכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא :

מספר גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות
4726	-	2,3,17
4303	-	1,34,43,50,57,59,62,63
5446	19	12,13,15

שטח התוכנית : 137.621 דונם.

היוזם : המועצה האזורית נחל שורק. טל : 08-8634200.

בעל הקרקע : מ.מ.י, מחוז מרכז, טל : 03-7632278.

המתכנן : אדריכל אבי חינקיס. טל : 09-7414391 ההגנה 6 רעננה.

תאריך : ספטמבר 2006.

#### דברי הסבר לתכנית :

מטרת התכנית הרחבת אזור התעסוקה ביד בנימין לשם יצירת מקומות עבודה למפוני גוש קטיף המתגוררים במקום, מאחר והמאפיין של אוכלוסיה דתית זו היא רמת מינוע נמוכה והעובדה שנשות המשפחה נושאות בנטל הפרנסה, הרי שנודעת חשיבות רבה לכך שאזור התעסוקה ביד בנימין יהיה סמוך לאזור המגורים.

## שם התוכנית :

תוכנית זו תיקרא: תוכנית מתאר ברמה מפורטת בר/256/8 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת בר/256. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965.

### 1. מסמכי התוכנית :

א. תשריט בקני"מ 1:2,000

ב. תקנון הכולל 8 דפי הוראות.

ג. נספח ניקוז (מנחה).

ד. נספח תנועה (מנחה).

### 2. יחס לתוכניות אחרות :

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכניות בניין עיר אחרות, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

### 3. מטרות התוכנית :

א. הרחבת אזור תעשיה קיים ביד –בנימין ב-24,000 מ"ר, והוספת שטחים ציבוריים, ע"י שינויים בייעוד הקרקע והנחיות בניה:  
שינוי מייעוד קרקע חקלאית לתעשיה, לשטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור ולכבישים.

ב. התווית דרך חדשה בין אזור התעשיה לבין מושב בית חלקיה ע"י שינוי בייעוד הקרקע מחקלאי לדרך, וקביעת רוחב וקווי בנין לדרך זו.

ג. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

ד. הפשרת קרקע חקלאית.

ה. יצירת פתרונות תעסוקה לאוכלוסיית היישוב.

### 4. הפקעה ורישום :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

5. תכליות ושימושים:

שימוש	סימון/צבע בתשריט	תכלית
תעשייה	סגול, במגרשים 1201-1203	ישמש לתעשייה ומלאכה, לא יותר שימוש למסחר ואחסנה.
שטח ציבור בניי	חום	ישמש להקמת מבני ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	ישמש לגינון ונטיעות. מתקני ספורט ונופש, מתקני מים וביוב, ותחנת טרנספורמציה. במגרש מספר 435 תינתן זיקת הנאה למעבר כלי רכב. במגרש מספר 419 יותר השימוש לחניה ציבורית עד 50 מקומות חניה לרכב פרטי, החניה תהייה מגוננת (עץ על כל 4 חניות או ש"ע).
מרכז אזרחי /מוסדות.	חום עם רשת שחורה	ישמש להקמת מוסדות כמו: בית אבות, מוסד רפואי, מוסדות רווחה, ומוסדות שמטרתם שירות לציבור.
דרך	אדום	שטח לסלילת דרך.

6. הוראות בניה לכל ייעודי הקרקע:

- א. המבנים יבנו כך שלפחות 50% משטח סה"כ החזיתות יהיו בחומרי גמר עמידים כמו: אבן, קרמיקה, זכוכית וכיוב'.
- ב. בחזית המגרשים תשמר רצועה של כ- 2 מ' עבור גינון (לפחות עץ על כל 5 מ' אורך), תכנון נופי למגרש יהווה תנאי להיתר בניה.
- ג. שינוי גובה המבנה כולל מעקה ומתקנים על הגג החורגים מהמותר בהוראות תכנית זו יהווה סטייה ניכרת.
- ד. חל איסור על הצבת מתקנים הנדסיים כמו אנטנות, תרנים, מזוג אוויר וכיוב', על גגות המבנים, הבולטים מעבר למעקה הגג.

7. מערכות התשתית:

- א. כל חיבורי התשתית יהיו תת קרקעיים.
- ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב המקומית. חיבורם מהווה תנאי לטופס 4

## 8. חניה:

- א. תותר בניית מרתפי חניה בתחום התכנית.
- ב. החניה תהיה בגבולות מגרשי הבניה, עד 70% משטח המגרש,
- ג. תקן חניה: עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

## 9. תנאים להוצאת היתר בנייה לתעשייה:

- א. גמר שידרוג המט"ש עפ"י תכנית החירום שאושרה בועדת הביוב המחוזית, תנאי זה מתייחס להוצאת היתרי בניה לתעשייה בלבד ואין בו כדי למנוע מתן היתרים לתשתיות ו/או בניה ציבורית.
- ב. הכנת מדידה אנליטית כולל חלוקה אנליטית לכל ייעודי הקרקע ע"י מודד מוסמך, התכנית תהיה מעודכנת לששת החודשים האחרונים.
- ג. סלילה בפועל של כביש מסי 3 לדו מסלולי.
- ד. אישור תכנית גינון ופיתוח למגרש (ראה סעיף 6ב') ע"י מהנדס/ת הועדה המקומית.
- ה. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לעניין בינוי ותכליות שיתאימו לאופיו הכפרי של הישוב. התכנית תכלול התייחסות לעיצוב המבנים, עיצוב הגגות ולטיפול נופי. תכנית הבינוי תיערך ע"י אדריכל ובה ישמרו כל הוראות הבניה שנקבעו בסעיף 6 תוך מתן דגש להיבט הנופי, במטרה לרכך את מופע הבניה לכיוון דרום ומזרח. לא תאושר תכנית הבינוי אלא אם בחנה ומצאה הועדה המקומית שהבינוי המוצע אינו פוגע באופיו הכפרי של האזור.

## 10. תנאי לאיכלוס:

- א. גמר ביצוע שדרוג המט"ש (עפ"י סעיף 9א').
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש יהיה אישור המא"ס ומשרד הבריאות לאיכות השפכים ולצורך/פטור למתקן קדם טיפול.

## 11. שלבי ביצוע:

- א. פיתוח תשתיות תוך 5 מיום אישור התכנית.
- ב. בניה של 50% ממבני התעשייה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

## 12. איכות הסביבה:

- א. בכל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית, תותקן מערכת בקרה בנקודות החיבור למערכת האזורית.

- ב. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות למניעת אפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המא"ס וחוקי עזר.
- ג. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיהור השפכים, עומס תמלחות יוגדר עפ"י חוק 'מניעת זיהום מים – אישור הזרמת תמלחות למקורות מים התנש"ח – 1993).
- ד. שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה הטיפול במתקן קדם טיפול בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית.
- ה. הטמנת מיכלי דלק בנפח של למעלה מ- 5000 ל', תחוייב באישור המא"ס.
- ו. מפעלים בהם שטחי המפעל לא מקורים ונגר עילי עלול להזדהם ינוקזו למערכת הביוב של המפעל.
- ז. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ח. מתקני אצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחומי המגרשים בלבד. במקומות המסומנים בהיתרי בניה.
- ט. היתרי בניה ומתן טופס 4 יותנו בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון ואחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית ובאישור המא"ס.
- י. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: גז, סולר, לשם קבלת שימוש במזוט יש לקבל אישור המא"ס.
- יא. במפעלים בהם תומרי הגלם, תהליכי היצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק.
- יב. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להציג סקר סיכונים לפי הנחיות המא"ס.
- יג. מבני התעשייה יעמדו בתקנות המשרד לאיכות הסביבה לעניין מטרדים סביבתיים.
- יד. תנאי להיתר בניה: אישור המשרד לאיכות הסביבה לשימושים המבוקשים באזור התעשייה, המשרד לאיכות הסביבה ייתן את דעתו לאישור השימוש בקרבה לייעודי הקרקע הגובלים האחרים (מרכז אזורי/מוסד, שטח לבנייני ציבור וכו').



