

4016425

מרחב תכנון מקומי "שורקוט"

משרד הפנים
מחוז מרכז
14.02.2007
תובנית מתאר ברמה מפורטת בר/256
ב רצ' ב'
תיק מס':

הזהה שינוי לתוכנית מתאר מפורטת בר/256

איחוד וחלוקת בהסכמת הבעלים,

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

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965
<u>אישור תוכנית מס' גר/256</u>
הועדה המחוקקת לתכנון ולבנייה החליטה
ביום <u>28/11/07</u> לאשר אוטהתוכנית
ריכוז התכנון קייר הועדה המחוקקת

נבדק וניתן להבנה / לאשר
חלטת הועדה המחוקקת / משפט
ירום ט. פ. נ. 28 כ. ג. ג. ג. י.
דציריך..... 14.2.07
ביבן המוחזק..... 20.1.07

מחוז : מרכז

נפה : רחובות

מקום : יד-בנימין – מועצה אזורית נחל שורק

בתוכנית כלולים השטחים לפי הפירוט הבא:

מספר גוש	חלוקת בשלהי מתן	חלוקות חלקיות
4726	-	2,3,17
4303	-	1,34,43,50,57,59,62,63
5446	19	12,13,15

שטח התוכנית : 137.621 דונם.

היו"ט : המועצה האזורית נחל שורק. טל : 08-8634200.

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

התכנן : אדריכלABI חיניקיס. טל : 09-7414391 ההגנה 6 רעננה.

תאריך : ספטמבר 2006.

דברי הסבר לתוכנית:

מטרת התוכנית הרחבת אזור התעסוקה ביד בנימין לשם יצירת מקומות עבודה למפוני גוש קטיב המתגוררים במקום, לאחר והמאפיין של אוכלוסייה דתית זו היא רמת מניע נמוכה והעובדת שנשות המשפחה נשואות בנטל הפרנסת, 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 וחלוקת בהסכמה הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה 1965.

1. מסמכי התוכנית:

א. תשריט בקנה"מ 2,000:1

ב. תקנון הכלול 8 דפי הוראות.

ג. נספח ניקוז (מנחה).

ד. נספח תנואה (מנחה).

2. יחס לתוכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות בניין עיר אחרות, תהינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

3. מטרות התוכנית:

א. הרחבת אזור תעשייה קיים ביד – בניין ב-24,000 מ"ר, והוספה שטחים ציבוריים, ע"י שינויי בייעוד הקרקע והנחיות בנייה:
שינויי מייעוד קרקע חקלאית לתעשייה, לשטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור ולכבישים.

ב. התוויות דרך חדשה בין אזור התעשייה לבין מושב בית חלキיה ע"י שינויי בייעוד הקרקע מחקלאי לדרכ, וביקעת רוחב וקווי בנין לדרך זו.

ג. איחוד וחלוקת מחדש בהסכמה הבעלים.

ד. הפשרת קרקע חקלאית.

ה. ייצור פתרונות תעסוקה לאוכלוסיית היישוב.

4. הפקעה ורישום:

מרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל
ומינויים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק
התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל
מרקעי ישראל. מקרקעין שאינו מקרקעי ישראל
ומינויים לצרכי ציבור נזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק
התכנון והבנייה.

5. תכליות ושימושים:

שימוש	סימון/צבע בתשריט	תכלית
תעשייה	סגול, במגרשים 1201-1203	ישמש לתעשייה ומלאכה, לא יותר שימוש למסחר ואחסנה.
שטח בנייני ציבור	חום	ישמש להקמת מבני ציבור כהגדרכות בחוק התכנון והבנייה.
שטח ציבורי פתוח	ירוק	ישמש לגינון ונטיות. מתקני ספורט ונופש, מתקני מים וביבוב, ותחנת טרנספורמציה. במגרש מס' 435 תינוקן זיקת הנאה למעבר כלי רכב. במגרש מס' 419 יותר השימוש לחניה ציבורית עד 50 מקומות חניה לרכב פרטי, החניה תהיה מגוננת (ע"ל כל 4 חניות או ש"ע).
מרכז אזרחי/ מוסדות.	חום עם רשת שחורה	ישמש להקמת מוסדות כמו: בית אבות, מוסד רפואי, מוסדות רוחה, ומוסדות שמטרתם שירות לציבור.
דרך	אדום	שטח לסלילת דרך.

6. הוראות בניה לכל יעודי הקרקע:

א. המבנים יבנו כך שלפחות 50% משטח שה"כ החזיות יהיה בחומרם גמר עמידים כמו: אבן, קרמיקה, זכוכית וכיובי.

ב. בחזית המגרשים תשמר רצועה של כ- 2 מ' עבר גינון (פחות ע"ל כל 5 מ' אורך), תכונן נופי למגרש יהווה תנאי להיתר בניה.

ג. שינוי גובה המבנה כולל מעקה ומתקנים על הגג החורגים מהמורט בהוראות תכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

ד. חל איסור על הצבת מתקנים הנדסיים כמו אנטנות, תרנים, מזוג אויר וכיובי, על גגות המבנים, הבולטים מעבר למעקה הגג.

7. מערכות התשתיות:

א. כל חיבורו התשתיות יהיו תת קרקעיים.

ב. המבנים יחויבו למערכת הביוב המקומית. חיבורם מהוווה תנאי לטופס 4

8. חניה:

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

9. תנאים להוצאות היתר בניה לתעשייה:

- א. גמר שידרוג המט"ש עפ"י תכנית החירום שאושרה בועדת הביוו המחויזת, תנאי זה מתייחס להוצאה היתריה בניה לטעינה בלבד ואין בו כדי למנוע מתן היתריהם לתשתיות ו/או בניה ציבורית.
- ב. הנקת מדידה אנליתית כולל חלוקה אנליתית לכל ייעודי הקרקע ע"י מודד מוסמך, התכנית תהיה מעודכנת לששת החודשים הבאים.
- ג. סלילה בפועל של כביש מס' 3 לדו מסלולי.
- ד. אישור תכנית גינון ופיתוח למגרש (ראה סעיף 9ב') ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית.
- ה. אישור תכנית בניין ע"י הוועדה המקומית לעניין בניין ותכליות שיתאימו לאופיו החקלאי של היישוב. התכנית תכלול התיקחות לעיצוב המבנים, עיצוב הגגות ולטיפול נופי. תכנית הבינוי תיערך ע"י אדריכל ובה ישמרו כל הוראות הבניה שנקבעו בסעיף 6 תוך מנגנון דגש להיבט הנופי, במטרה לרכך את מופע הבניה לכיוון דרום ומזרח. לא תאשר תכנית הבינוי אלא אם בתנה ומצאה הוועדה המקומית שהבנייה המוצע איננו פוגע באופיו החקלאי של האזור.

10. תנאי לאיכלוס:

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

11. שלבי ביצוע:

- א. פיתוח תשתיות תוך 5 חודשים אישור התכנית.
- ב. בניית של 50% מבני התעשייה תוך 10 שנים ממועד אישור התכנית.

12. איכות הסביבה:

- א. בכל מפעל אשר יזרום שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוו האזורי, תותקן מערכת בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורי.

- ב. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיויתרו לחברת מערכת הביוב האזוריית והנחיות אחרות למניעת אפשרות פגעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המא"ס וחוקי עזר.
- ג. לא תותר כניסה 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 האזוריית.
- ה. הטמנת מיכלי דלק בנפח של למעלה מ – 5000 ל', תחויב באישור המא"ס.
- ו. מפעלים בהם שטחי המפעל לא מקוריים ונגר עילי עשוי להזדהם נזקו למערכת הביוב של המפעל.
- ז. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חוזתיים או סיכון בטיחותיים.
- ח. מתקני אצירה וטיפול בפסולת יוצבו בתחום המגרשים בלבד. במקומות המסומנים בהיתרי בניה.
- ט. היתרי בניה ומתן טופס 4 יותנו בקיים ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיוון ואחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית ובאישור המא"ס.
- י. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: גז, סולר, לשם קבלת שימוש במזוט יש לקבל אישור המא"ס.
- יא. במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפטול עלולים לגרום למפגעי אבק, יובטחו כל הסידורים למניעת פיזור אבק.
- יב. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להציג סקר סיכון לפי הנחיות המא"ס.
- יג. מבני התעשייה יעדדו בתקנות המשרד לאיכות הסביבה לעניין מטרדים סביבתיים.
- יד. תנאי להיתרי בניה: אישור המשרד לאיכות הסביבה לשימושים המבוקשים באזורי התעשייה, המשרד לאיכות הסביבה ייתן את דעתו לאישור השימוש בקרבה לייעודי הקרקע הגובלים האחרים (מרכז אזרחי/מוסד, שטח לבנייני ציבור וכו').

ପରିବାରକୁ ଦିଲ୍ଲିଯିରେ ଆମେ ଏହାରେ ଥିଲୁଛି ଏହାରେ ଥିଲୁଛି ଏହାରେ ଥିଲୁଛି

14. דְּבָרִים וְאֶתנְהָרָה אֲלֵיכֶם כַּאֲשֶׁר - אָמַר אֱלֹהִים

13. טבלת הוראות בניתה ושימושיו קדולא - מצב חיים.

15. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תتواءם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירה בזיהה/הצלה, יבוצע היום, על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורים בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על-ידי היום כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את השרידים. היה ומדוברים יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטוח חוק העתיקות לגביון אלא הסכמה עקרונית בלבד.

16. היטל השבחה

יגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התקנון והבנייה.

17. חתימות:

בעל הקרקע: מדינת ישראל (מחוז מרכז, דרך בגין קריית הממשלה, ת"א).
טל: 03-7632278.

היום: מועצת אזורית נחל-שורק. טל: 08-8634200.

*הנתקן
הנתקן*

המוכנן: אורי אלabi Chinikis. טל: 09-7414391

אין לנו התנגדות עכברונית לתקנות צב' 2000, בוגאי שז. תוהיה
תאריך עדין אחריו 2000XXXX. עבראעתנשך/65/ביבון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי הבינו בלבד, אין בה ממש הסכמה
למטרת התקנון על-ידי הוועס או כל אדם אחר
כדי להקנות כל זכות ליזום התקנית או לכל אחד אחר
אחר בשיטה התקנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחלה עמן
הסכם מתקאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקומות הסכמת
כל בעל זכות בשיטה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חווזה ועכ"ז, כל אחד מהרשות
למען הרשות הסכמתן, נושאיהם כי אם נעשה או יישנה על
ידיינו הסכם גזען מחייב הבלתי בתוכנית, אין בחתימתנו
על התקנית חברה או אגודה או קבוצת הסכם אמאר ו/או
וילטור אל ובוינו לפטלו נושא חפרות עיי מישרוכש נאתנו
על פטלו נושא כלשהן בערך, אך כל כל זכות אחרת
בהתאם לתקנות מינה פטלה פטלה פטלה זכויות כל דין, שבין
הנתקן ל-8 נובמבר 2007 נזקיקת הסכם תכוננות
התקנות כ-2 מודשיים פלאה. תכוננות. תכוננות.
ב-2007 אדרבי ישראל

14-02-2007